



NOTA INFORMACYJNA SPÓŁKI POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii NS4 i NS5 do obrotu na
Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.**

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

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

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

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

Data sporządzenia: 8 sierpnia 2017 r.

1. Oświadczenie Emitenta

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu


Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu

Agnieszka Bernabiuk – Perkowska – Prokurent

Wojciech Błachowicz - Prokurent

Oświadczenie Emitenta

W imieniu POLNORD S.A. oświadczamy, że informacje zawarte w Nocie Informacyjnej, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kotkowski
Członek Zarządu



Agnieszka Bernabiuk - Perkowska
Prokurent

Zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą nie stosuje się, w przypadku emitentów, których instrumenty finansowe są przedmiotem obrotu na krajowym lub zagranicznym rynku regulowanym.

Zgodnie z powyższym Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

Spis treści

1.	Oświadczenie Emitenta	2
2.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)	6
3.	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.....	6
4.	Czynniki ryzyka	6
4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym w jakim prowadzi działalność Emitent	6
4.1.1	Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji	6
4.1.2	Ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania	7
4.1.3	Ryzyko ekonomiczne i polityczne	7
4.2	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	7
4.2.1	Ryzyko związane z działalnością deweloperską	7
4.2.2	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi	8
4.2.3	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	9
4.2.4	Ryzyko związane z kosztami budowy	9
4.2.5	Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych	9
4.2.6	Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców	10
4.2.7	Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania	10
4.2.8	Ryzyko odrzucenia wniosków o wypłatę odszkodowań	10
4.2.9	Ryzyko związane z ryzykiem podważenia prawidłowości rozliczenia podatku VAT przez Emitenta	11
4.2.10	Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych	12
4.2.11	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	12
4.2.12	Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu	12
4.2.13	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z związku ze sprzedażą mieszkań i domów	13
4.2.14	Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku z wynajmowaniem pomieszczeń	13
4.2.15	Ryzyko związane z najmem nieruchomości	13
4.2.16	Ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości	13
4.2.17	Ryzyko związane z infrastrukturą	14
4.2.18	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi	14
4.2.19	Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej	14
4.2.20	Ryzyko związane z istotnymi szkodami przekraczającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia	14
4.2.21	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska	15
4.2.22	Ryzyko związane z ustawą o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane	15
4.2.23	Ryzyko związane z reparytacją	15

4.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami finansowymi	16
4.3.1	Ryzyko kredytowe	16
4.3.2	Ryzyko stopy procentowej.....	16
4.3.3	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu obligacji.....	16
4.3.4	Ryzyko związane z przedmiotem zabezpieczenia Obligacji	17
4.3.5	Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki.....	17
4.3.6	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	18
4.3.7	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	18
4.3.8	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	18
4.4	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
4.4.1	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	18
4.4.2	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	19
4.4.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	19
4.4.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	21
4.4.5	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot.....	21
4.4.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	21
5.	Cel emisji	22
6.	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	22
7.	Wielkość emisji	23
8.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji.....	23
9.	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji.....	23
9.1	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji serii NS4	23
9.2	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji serii NS5	24
10.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania	24
10.1	Przedterminowy wykup Obligacji	25
11.	Warunki wypłaty oprocentowania	26
11.1	Sposób ustalenia wysokości oprocentowania.....	26
11.2	Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania	26
11.3	Termin wypłaty oprocentowania.....	26
11.4	Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania	27
11.5	Wysokość Kwoty Odsetek.....	27
11.6	Dni Płatności Odsetek od Obligacji Serii NS4.....	27
11.7	Dni Płatności Odsetek od Obligacji Serii NS5.....	28
12.	Zabezpieczenie Obligacji	28

13.	Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych proponowanych do nabycia.....	31
14.	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	33
15.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	33
16.	W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot 34	
16.1	Wycena Nieruchomości 1 i 2.....	34
16.2	Wycena Nieruchomości 3 i 4.....	78
17.	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.	104
18.	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację: b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.	104
19.	Obowiązek przekazywania dokumentacji zamieszczanej na Stronie Internetowej.....	104
20.	Aktualny odpis z KRS Emitenta	105
21.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd.....	120
22.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną 130	
22.1	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji Serii NS4	130
22.2	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji Serii NS5	134
22.3	Uchwała nr 46/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie sprostowania niedokładności uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4, uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS5 oraz uchwały nr 12/2017 z dnia 6 lutego 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS7	139
23.	Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki.....	141
24.	Warunki emisji Obligacji.....	152
24.1	Warunki emisji Obligacji Serii NS4.....	152
24.2	Warunki emisji Obligacji Serii NS5.....	179
25.	Definicje i skróty zastosowane w Nocie Informacyjnej.....	206

2. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)

Firma:	Polnord Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdynia
Adres Emitenta:	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
KRS:	0000041271
NIP:	583-000-67-67
REGON:	000742457
Telefon:	+48 (058) 628 89 50
Faks:	+48 (058) 628 89 60
Adres poczty elektronicznej:	polnord@polnord.pl
Strona internetowa:	www.polnord.pl

3. 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

Prowadzona przez Emitenta działalność nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody.

4. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Każde z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że czynniki ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym w jakim prowadzi działalność Emitent

4.1.1 Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań

i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

4.1.2 Ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

4.1.3 Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

4.2.1 Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczerliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą

konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Polnord nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

4.2.2 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne lub pozwolenia wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi Grupy mogą nie zostać uzyskane przez spółki z Grupy w terminie lub mogą nie zostać uzyskane w ogóle. Ponadto istniejące lub przyszłe zezwolenia, zgody lub pozwolenia mogą zostać wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji lub ukończenia prowadzonych przez nią obecnie lub nowych projektów deweloperskich. Istnieje także ryzyko, że uzyskanie niezbędnych zezwoleń, zgód i pozwoleń przez Grupę może być utrudnione w związku z działalnością organizacji społecznych i ekologicznych, które mogą próbować blokować realizację projektów deweloperskich Spółki oraz Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.3 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą między innymi:

- inflacja;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej; oraz
- wzrost kosztów finansowania.

Każdy z ww. czynników i spowodowany nimi wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.4 Ryzyko związane z kosztami budowy

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.5 Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa Polnord powierza wykonanie robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Pomimo tego, że polityka Grupy zakłada sprawowanie stałego, bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że wszystkie zlecone prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach utrata płynności finansowej może doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawców robót budowlanych i spowodować konieczność ich zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia, jak również koszty związane ze zmianą wykonawców, mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.6 Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców

Grupa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.7 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nabycia mieszkań i domów. Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.8 Ryzyko odrzucenia wniosków o wypłatę odszkodowań

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord S.A. kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”). Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku.

Na ostatniej rozprawie, która odbyła się w dniu 18 lipca 2017 r. Spółka została zobowiązana przez Sąd Okręgowy do przedstawienia dodatkowych informacji niezbędnych do uznania przedstawionych dowodów. Kolejny termin rozprawy wyznaczono na 18 października 2017 r.

Ponadto, w dniu 25 października 2016 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK oraz Miastu Stołecznemu Warszawa („m.st. Warszawa”) o:

1. zobowiązanie MPWiK lub m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o przecięciu na własność urządzeń Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych („SOWD”), wybudowanych w trakcie realizacji inwestycji „Miasteczko Wilanów” w Warszawie,
2. zasądzenie solidarnie od MPWiK i m.st. Warszawy na rzecz Spółki kwoty brutto ok. 52 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, za jaką nastąpić ma przejęcie urządzeń SOWD.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy art. 31 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”) oraz art. 49 § 2 k.c.

W ramach projektowania a następnie realizowania inwestycji pod nazwą „Miasteczko Wilanów” w Warszawie, został wybudowany kompleksowy SOWD, który jest samodzielny i wydzielony technologicznie od innych systemów kanalizacyjnych oraz stanowi własność Spółki. Wszystkie elementy SOWD zostały oddane do użytkowania - po protokołarnym zaakceptowaniu ich stanu technicznego przez MPWiK i służą do realizacji zadań własnych samorządu gminnego.

Wyżej wskazane przepisy, statuują po stronie MPWiK/ m.st. Warszawy obowiązek zawarcia z właścicielem urządzeń SOWD umowę o odpłatne przeniesienie ich własności. Spółka zaproponowała obydwu podmiotom takie rozwiązanie, składając stosowne wnioski i wezwania. Zarówno MPWiK jak i m.st. Warszawa nie wyraziły zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń.

Spółka niejako zmuszona została do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD, gdyż zaprzestanie ponoszenia w/w kosztów przez Spółkę doprowadziłoby do katastrofalnych skutków w postaci zalania podziemnych kondygnacji budynków na terenie Miasteczka Wilanów, stacji trafo itp. Spółka kierując się odpowiedzialnością oraz lojalnością wobec mieszkańców Wilanowa, faktycznie wykonywała obowiązki ustawowe m.st. Warszawy/ MPWiK, licząc, iż w ostateczności podmioty te przejmą od Spółki prawo własności oraz ciężar utrzymania SOWD, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na uchylanie się m.st. Warszawy oraz MPWiK od obowiązków nałożonych na nich przez ustawy i wynikających z podstawowych zadań samorządu terytorialnego, Spółka zdecydowała się złożyć pozew.

Pozew dotyczy łącznej wartości robót budowlanych i kosztów dodatkowych, które były niezbędne do wybudowania urządzeń SOWD. Tak obliczona wartość urządzeń opiewa na kwotę brutto ok. 52 mln zł.

Istnieje ryzyko, że decyzje ostateczne wydane we wszystkich powyżej opisanych sprawach nie będą korzystne dla Emitenta lub zasądzone kwoty odszkodowań okażą się znacząco niższe od wartości roszczeń dochodzonych przez Emitenta.

4.2.9 Ryzyko związane z ryzykiem podważenia prawidłowości rozliczenia podatku VAT przez Emitenta

W dniu 25 stycznia 2017 roku Emitent otrzymał protokół z kontroli podatkowej („Protokół”) sporządzony w ramach kontroli podatkowej, prowadzonej w Spółce przez Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku („US”). Przedmiotowa kontrola obejmuje swoim zakresem m.in. sprawdzenie prawidłowości rozliczenia oraz obliczania podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec 2011 r. W ramach kontroli sprawdzana była m.in. prawidłowość rozliczenia podatku VAT z tytułu umowy sprzedaży wierzytelności, zawartej między Spółką a Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. („Bank”) w dniu 29 czerwca 2011 r. Z treści Protokołu wynika, że transakcja nabycia przez Bank wierzytelności, nie stanowiła świadczenia usług w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług, a więc nie była czynnością opodatkowaną. W ocenie Naczelnika US, Bank nie powinien wystawić faktury VAT, a co za tym idzie Spółka, nie miała prawa do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony wykazany na tej fakturze.

Protokół jest dokumentem, który nie rozstrzyga sprawy. Niemniej jednak w przypadku przyjęcia ustaleń z Protokołu w ewentualnej decyzji Naczelnika US, a następnie utrzymania ewentualnej decyzji przez organ odwoławczy i sądy administracyjne, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty tytułem zaległego podatku za lipiec 2011 r. kwoty 9 880 303 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

Spółce przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń i wyjaśnień do Protokołu w terminie 14 dni. Spółka nie zgadza się z ustaleniami Protokołu i zamierza podjąć odpowiednie kroki prawne mające na celu wykazanie braku podstaw do przyjęcia

niekorzystnych dla Spółki ustaleń. Przede wszystkim należy wskazać, że Spółka posiada interpretację indywidualną, w której Minister Finansów potwierdził, że Spółka miała prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o podatek naliczony wykazany na fakturze wystawionej przez Bank.

W dniu 31.03.2017 r. Spółka dokonała samodzielnej i dobrowolnej korekty deklaracji VAT-7 za miesiąc lipiec 2011 r. ("Deklaracja"). Podjęcie decyzji o dokonaniu korekty ma chronić Spółkę przed negatywnymi konsekwencjami, jakie potencjalnie mogłyby wiązać się z odroczeniem w czasie prawdopodobnego rozstrzygnięcia organu podatkowego.

Korekta Deklaracji nie oznacza podzielenia przez Spółkę oceny prawnej wyrażonej dotychczas przez organy podatkowe w sprawie i Spółka zastrzegła sobie prawo do podjęcia w przyszłości działań mających na celu ubieganie się o zwrot kwot rozliczonych w ramach składanej korekty Deklaracji. Spółka będzie jednak dochodzić zwrotu wpłaconych kwot w ramach odrębnego postępowania.

Istnieje ryzyko wydania niekorzystnej dla Emitenta decyzji Naczelnika US, a następnie utrzymania ewentualnych decyzji przez organ odwoławczy i sądy administracyjne, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

4.2.10 Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Inwestycje w nieruchomości cechuje niska płynność w porównaniu z innymi rodzajami inwestycji. Zbycie aktywów nieruchomościowych może trwać dłużej, niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości. Opóźnienie w zbyciu nieruchomości lub spadek ceny sprzedaży może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.11 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Grupa niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może mieć trudności ze sprzedażą nieruchomości za zakładaną cenę lub wynajmu nieruchomości po zakładanych stawkach. Jeżeli Grupa będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców lub stawek czynszu w celu pozyskania najemców, lub gdy nieruchomość będzie pozostawała niewynajęta przez dłuższy czas, wartość rynkowa nieruchomości może ulec znacznemu spadkowi, co niekorzystnie wpłynie na sytuację finansową Grupy. Jeżeli zakładane przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego. Każda taka niewłaściwa ocena może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.12 Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność Grupy zależy m.in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe w Polsce, a w szczególności w Warszawie.

W razie spadku cen sprzedaży lub stawek najmu Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po korzystnych cenach oraz wynajmować powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe po korzystnych stawkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.13 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z związku ze sprzedażą mieszkań i domów

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tą działalnością Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami deweloperskimi, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom), co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.14 Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku z wynajmowaniem pomieszczeń

Działalność Grupy obejmuje także najem powierzchni użytkowych przeznaczonych na cele komercyjne. W związku z tą działalnością, w razie nieoddania pomieszczeń w terminie lub uszkodzenia wynajmowanych pomieszczeń, Grupa może być narażona na ryzyko odstąpienia od umów najmu przez najemców lub powstanie sporów i w konsekwencji może być zmuszona do dokonania płatności na rzecz osób trzecich (w tym wynikających z rozwiązania umów najmu lub rozliczenia płatności należnych na podstawie umów najmu). Jakiegokolwiek ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.15 Ryzyko związane z najmem nieruchomości

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Zdolność finansowa danego najemcy może się pogorszyć w krótkim lub średnim terminie, co powoduje ryzyko, że najemca stanie się niewypłacalny lub nie będzie w stanie wykonywać swoich zobowiązań wynikających z umowy najmu. W razie gdy dokonana przez Grupę ocena znaczącego najemcy okaże się niewłaściwa, jej dochody z nieruchomości mogą być znacznie niższe niż szacowane, podczas gdy jej koszty operacyjne pozostaną w większości na stałym poziomie. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.16 Ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości

Atrakcyjność nieruchomości przeznaczonej pod wynajem jest uzależniona nie tylko od jej lokalizacji, ale także jej stanu. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości Grupy przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w najbliższych latach jedynie standardowej konserwacji (obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej działalności, tym samym ocena najemców dokonywana jest we własnym zakresie w cyklach sprawozdawczych). W miarę upływu lat lub wraz ze zmieniającymi się wymogami rynkowymi konserwacja lub podniesienie standardu tych nieruchomości zgodnie ze standardami rynkowymi może się wiązać z istotnymi kosztami, które są co do zasady ponoszone głównie przez właściciela nieruchomości, a nie przez najemców. Jeżeli faktyczne koszty utrzymania lub podniesienia standardu takich nieruchomości przekroczą koszty szacowane przez Grupę lub w trakcie konserwacji lub dokonywania ulepszeń ujawnione zostaną ukryte wady, których nie obejmuje ubezpieczenie ani gwarancja budowlana, lub jeżeli Grupa nie będzie mogła podnieść stawek czynszów w świetle obowiązujących przepisów prawa lub postanowień

umów najmu, Grupa będzie musiała ponieść dodatkowe koszty. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.17 Ryzyko związane z infrastrukturą

Zgodnie z odpowiednimi przepisami, projekt deweloperski może zostać zrealizowany jedynie wówczas, gdy teren inwestycji ma dostęp do odpowiedniej infrastruktury. Jeżeli taka infrastruktura nie jest doprowadzona do terenu projektu deweloperskiego, realizacja takiego projektu może być niemożliwa aż do czasu, kiedy to nastąpi. Z powodu opóźnień w doprowadzeniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników znajdujących się poza kontrolą Grupy, może wystąpić opóźnienie w ukończeniu danego projektu deweloperskiego lub nieprzewidywany wzrost kosztów związanych z zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Takie zdarzenie może mieć istotny wpływ na rentowność projektu deweloperskiego. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych projektem deweloperskim. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.18 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty do celów deweloperskich, Grupa przeprowadza analizę techniczną pozyskiwanego gruntu. Nie można jednak wykluczyć, że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, np. wody gruntowe czy niestabilność dolnych warstw gruntu. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie. Jakiegokolwiek takie zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.19 Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Koszty budowy obiektu mogą się znacznie różnić w zależności od przyjętej technologii budowlanej. Na rynku usług budowlanych dostępnych jest wiele różnych technologii budowy, wprowadzane są również nowe. Dobór nieprawidłowej technologii na wstępnym etapie realizacji projektu deweloperskiego może skutkować przede wszystkim przekroczeniem zakładanych kosztów budowy lub opóźnieniami w realizacji projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.20 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przekraczającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia

Polityką Grupy jest, aby jej obiekty były odpowiednio ubezpieczone. Jednakże obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę mogą ulec fizycznemu zniszczeniu wskutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn, czego wynikiem będą szkody, których może nie pokryć w całości odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia. Ponadto istnieją pewne rodzaje ryzyk, które nie są ubezpieczone. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej szkody lub szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Grupa może utracić swój kapitał zainwestowany w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Dodatkowo Grupa może być

zobowiązana do naprawienia szkody spowodowanej ryzykiem, które nie jest objęte ubezpieczeniem. Jakikolwiek powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.21 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. W związku z planowanym rozszerzeniem działalności deweloperskiej i koniecznością pozyskania w tym celu nowych terenów nie można wykluczyć, że w przyszłości powstaną nieprzewidziane koszty naprawy szkód lub nałożone zostaną na Grupę kary pieniężne w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych przez Grupę nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

4.2.22 Ryzyko związane z ustawą o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami art. 6493 – 6494 Kodeksu Cywilnego wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez spółkę z Grupy. Gwarancją zapłaty zgodnie z ww. ustawą jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Jak dotychczas wykonawcy nie żądali od spółek Grupy gwarancji zapłaty. Istnieje jednak ryzyko wysunięcia takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Takie zdarzenie może spowodować wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację, i może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.23 Ryzyko związane z repriwatyzacją

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Przejmowanie mienia w wielu przypadkach odbywało się z naruszeniem obowiązującego prawa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Od wielu lat podejmowane są próby uregulowania kwestii roszczeń repriwatyzacyjnych w Polsce. Pomimo wielu wysiłków nie uchwalono jeszcze żadnej ustawy regulującej proces repriwatyzacji. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. W dacie sporządzenia niniejszej noty informacyjnej nie toczą się żadne postępowania administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy administracji publicznej, a dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy. Mimo iż przed nabyciem nieruchomości Grupa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości nie zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne przeciwko spółkom z Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami finansowymi

4.3.1 Ryzyko kredytowe

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

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

4.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

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

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

4.3.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu czy też wypłacić odsetek od wyemitowanych przez niego obligacji, w tym Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5. Wobec faktu, że środki zainwestowane w jakiejkolwiek obligacje Emitenta nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze obligacji wyemitowanych przez Emitenta powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

W ocenie Emitenta wskaźniki płynności i zadłużenia kształtują się obecnie na bezpiecznym poziomie. Aktualne wartości ww. wskaźników przedstawia poniższa tabela:

Wskaźniki płynności i zadłużenia	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Dług netto / Aktywa	0,23	0,27	0,27	0,29
Dług netto / kapitały własne	0,49	0,53	0,50	0,47
Dług netto / EBIT	-13,07	-3,07	19,98	-22,06
Wskaźnik bieżącej płynności	1,74	2,06	2,58	2,30
Wskaźnik płynności szybkiej	0,43	0,52	0,63	0,74

Źródło: Emitent.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji.

4.3.4 Ryzyko związane z przedmiotem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Zabezpieczeniem wierzytelności z Obligacji jest hipoteka łączna umowna ustanowiona na Nieruchomościach opisanych w pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji.

Hipoteka, o której mowa powyżej, została ustanowiona do kwoty 116 404 332,50 zł.

Zgodnie z posiadanymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, sporządzonymi w dniach 7-8 listopada 2016 r., łączna wartość Nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia wynosi 116 404 322,50 zł.

Zarówno ceny działek budowlanych oraz innych nieruchomości mogą podlegać zmianom, na które Emitent może nie mieć wpływu. Istnieje zatem ryzyko, że wartość Nieruchomości istotnie spadnie. W przypadku, gdyby Emitent nie był w stanie uregulować swoich zobowiązań z tytułu Obligacji, obligatariusze mogą zaspokoić się z przedmiotu zabezpieczenia i mają pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości. W sytuacji spadku wartości Nieruchomości istnieje ryzyko, że środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości nie będą wystarczające na pokrycie wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji względem obligatariuszy. W takiej sytuacji obligatariusze będą zaspokajani na zasadach ogólnych według przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego z całego majątku Emitenta.

4.3.5 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki

Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Hipoteki. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

4.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 8.3 Warunków Emisji Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

4.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariuszy żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez inwestora.

Ponadto, Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03. lit. o) i q) Warunków Emisji Obligacji Serii NS4 i Obligacji serii NS5, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji.

4.3.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

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

4.4 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

4.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW bądź BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

4.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW i BondSpot zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

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

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

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

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

4.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

Organizator Alternatywnego Systemu, zgodnie z § 12 ust.1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 ust.1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;

- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW).

Ponadto organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta 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.

Ponadto, 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, Organizator Alternatywnego Systemu może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie 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 przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim, Organizatorzy Alternatywnego Systemu organizowanego przez GPW i BondSpot wykluczają instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu o otwarcie wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego w przedmiocie otwarcia wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego lub postępowania restrukturyzacyjnego w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub układu w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. 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.

4.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

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

4.4.5 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, GPW i BondSpot mogą m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia upomnieć Emitenta lub nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 50 000 PLN.

Podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, GPW i BondSpot mogą wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności, GPW i BondSpot mogą zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, Organizator Alternatywnego Systemu organizowanego przez GPW lub BondSpot może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

4.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależyte obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100 000 PLN.

Ponadto, z dniem 6 maja 2017 r. weszły w życie zmiany do Ustawy o Ofercie przewidziane przez Nowelizację Ustawy o Obrocie.

W związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o Ofercie przewidzianych przez Nowelizację Ustawy o Obrocie zaostreniu uległy m.in. sankcje za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR. Zgodnie z nowymi przepisami w takim przypadku KNF może: (i) wydać decyzję

o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie (art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie). W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków w zakresie informacji poufnych, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty zamiast kar, o których mowa powyżej. Dodatkowo, Nowelizacja Ustawy o Obrocie wprowadziła uprawnienie KNF do nałożenia na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu spółki publicznej kary pieniężnej do wysokości 4.145.600 PLN za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR.

Nowelizacja Ustawy o Obrocie zastrzyma również kary pieniężne za naruszenie obowiązków wymienionych w art. 97 Ustawy o Ofercie (dotyczących przede wszystkim ogłaszania wezwań i przymusowych wykupów) do 10.000.000 PLN. Jeżeli możliwe jest ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia tych obowiązków, zamiast powyższej kary pieniężnej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

5. Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 zostały w całości przeznaczone na refinansowanie obligacji serii NS1 Emitenta. Obligacje serii NS1 zostały wykupione przez Emitenta w lutym 2017 roku.

6. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje Serii NS4 są obligacjami na okaziciela, Obligacje serii NS4 są zabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na podstawie Uchwały nr 88/2016 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii NS4.

Obligacje Serii NS5 są obligacjami na okaziciela, Obligacje serii NS5 są zabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na podstawie Uchwały nr 89/2016 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii NS5.

Obligacje Serii NS4 oraz Obligacje Serii NS5 zostały wyemitowane w ramach zawartej z Noble Securities S.A. umowy o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) („Program”).

W ramach Programu Zarząd Emitenta dokonał emisji następujących serii obligacji:

Seria obligacji	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna emisji (w zł)	Wartość limitu emisji obligacji, który pozostał do wykorzystania w ramach Programu (w zł)	Informacja czy dla danej serii obligacji została ustanowiona Hipoteka
NS4	2016-12-20	2019-12-20	30 000 000	70 000 000	TAK
NS5	2016-12-22	2019-12-22	20 000 000	50 000 000	TAK
NS6	2016-12-30	2019-12-30	6 799 000	43 201 000	NIE

Seria obligacji	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna emisji (w zł)	Wartość limitu emisji obligacji, który pozostał do wykorzystania w ramach Programu (w zł)	Informacja czy dla danej serii obligacji została ustanowiona Hipoteka
NS7	2017-02-27	2020-02-27	14 743 000	28 458 000	TAK
NS8	2017-04-24	2020-04-24	5 257 000	23 201 000	TAK
NS9	2017-05-22	2020-05-22	5 201 000	18 000 000	NIE
Suma:			82 000 000	18 000 000	

Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej równej 82 mln zł, z czego 70 mln zł stanowiły obligacje zabezpieczone Hipoteką. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyczerpał możliwość emitowania obligacji zabezpieczonych Hipoteką. W ramach Programu Emitent ma możliwość przeprowadzenia emisji obligacji niezabezpieczonych o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 18 mln zł.

Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

7. Wielkość emisji

Emisja Obligacji Serii NS4 doszła do skutku. Emitent przydzielił 30.000 sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji Serii NS4. Wartość emisji Obligacji Serii NS4 wyniosła 30.000.000,00 zł.

Emisja Obligacji Serii NS5 doszła do skutku. Emitent przydzielił 20.000 sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji Serii NS5. Wartość emisji Obligacji Serii NS5 wyniosła 20.000.000,00 zł.

8. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł.

9. Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji

9.1 Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji serii NS4

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 1 grudnia 2016 r.
- 2) Data zakończenia subskrypcji: 16 grudnia 2016 r.
- 3) Data przydziału: 20 grudnia 2016 r.
- 4) Liczba Obligacji Serii NS4 objętych subskrypcją: 30.000 sztuk.
- 5) Średnia stopa redukcji: 2,69%.
- 6) Liczba Obligacji Serii NS4, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 30.000 sztuk.
- 7) Cena, po jakiej Obligacje Serii NS4 były obejmowane: 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- 8) Liczba podmiotów, które złożyły skuteczne zapisy na Obligacje Serii NS4: 78.
- 9) Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje Serii NS4: 78.
- 10) Nazwy (firmy) subemitentów: nie zawarto umów o subemisję.
- 11) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa, d) promocji oferty – wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta:

Łączne koszty emisji Obligacji Serii NS4 wyniosły 649 193,00 zł i w całości były to koszty oferowania (koszty te zostaną zaliczone do kosztów finansowych Emitenta i rozliczone w czasie w okresie od dnia emisji do dnia wykupu Obligacji Serii NS4).

9.2 Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji serii NS5

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 7 grudnia 2016 r.
- 2) Data zakończenia subskrypcji: 20 grudnia 2016 r.
- 3) Data przydziału: 22 grudnia 2016 r.
- 4) Liczba Obligacji Serii NS5 objętych subskrypcją: 20.000 sztuk.
- 5) Średnia stopa redukcji: 9,56%.
- 6) Liczba Obligacji Serii NS5, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 20.000 sztuk.
- 7) Cena, po jakiej Obligacje Serii NS5 były obejmowane: 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- 8) Liczba podmiotów, które złożyły skuteczne zapisy na Obligacje Serii NS5: 77.
- 9) Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje Serii NS5: 77.
- 10) Nazwy (firmy) subemitentów: nie zawarto umów o subemisję.
- 11) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa, d) promocji oferty – wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta:

Łączne koszty emisji Obligacji Serii NS5 wyniosły 499 811,00 zł i w całości były to koszty oferowania (koszty te zostaną zaliczone do kosztów finansowych Emitenta i rozliczone w czasie w okresie od dnia emisji do dnia wykupu Obligacji Serii NS5).

10. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Zgodnie z pkt. 2.10 oraz pkt. 3 Warunków Emisji Obligacji Serii NS4, Obligacje Serii NS4 zostaną wykupione w dniu 20 grudnia 2019 r. (Dzień Wykupu) to jest w dniu przypadającym 3 lata (36 miesięcy) od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za XII Okres Odsetkowy.

Zgodnie z pkt. 2.10 oraz pkt. 3 Warunków Emisji Obligacji Serii NS5, Obligacje Serii NS5 zostaną wykupione w dniu 22 grudnia 2019 r. (Dzień Wykupu) to jest w dniu przypadającym 3 lata (36 miesięcy) od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za VI Okres Odsetkowy.

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

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu lub dniem przedterminowego wykupu.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

10.1 Przedterminowy wykup Obligacji

Szczegółowe warunki przedterminowego wykupu Obligacji Serii NS4 zostały przedstawione w pkt. 8 Warunków Emisji, Obligacji Serii NS4, których treść zamieszczona została na stronie 152 niniejszej Noty Informacyjnej.

Zgodnie z pkt. 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji Serii NS4 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji Serii NS4 przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS4 w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS4 w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS4 w przypadku wykupu w IX, X, oraz XI okresie odsetkowym.

Szczegółowe warunki przedterminowego wykupu Obligacji Serii NS5 zostały przedstawione w pkt. 8 Warunków Emisji, Obligacji Serii NS5, których treść zamieszczona została na stronie 179 niniejszej Noty Informacyjnej.

Zgodnie z pkt. 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji Serii NS5 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji Serii NS5 przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS5 w przypadku wykupu w I oraz II okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS5 w przypadku wykupu w III oraz IV okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji Serii NS5 w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.

Ewentualny przedterminowy wykup Obligacji dokonywany będzie za pośrednictwem i na zasadach właściwych przepisów działania KDPW. Emitent zwraca uwagę, że w przypadku podjęcia decyzji o Przedterminowym Wykupie obrót Obligacjami będącymi przedmiotem wykupu zostanie zawieszony począwszy od trzeciego Dnia Roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do Kwoty Wykupu w ramach przedterminowego wykupu do dnia przedterminowego wykupu (włącznie z tym dniem).

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ewentualny przedterminowy wykup Obligacji dokonywany będzie za pośrednictwem i na zasadach właściwych przepisów działania KDPW.

11. Warunki wypłaty oprocentowania

11.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

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).

Stopą Bazową dla Obligacji Serii NS4 jest stawka WIBOR3M podana przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Stopą Bazową dla Obligacji jest stawka WIBOR6M podana przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

Marża Obligacji Serii NS4 wynosi 4,05 p.p. (cztery i 05/100 punktu procentowego).

Marża Obligacji Serii NS5 wynosi 4,03 p.p. (cztery i 03/100 punktu procentowego).

Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

11.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

11.3 Termin wypłaty oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu

Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

11.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

Wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.

Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

11.5 Wysokość Kwoty Odsetek

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$
--

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,
- „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

11.6 Dni Płatności Odsetek od Obligacji Serii NS4

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego, Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	20 grudnia 2016 r.	10 marca 2017 r.	20 marca 2017 r.	90
II	20 marca 2017 r.	9 czerwca 2017 r.	20 czerwca 2017 r.	92
III	20 czerwca 2017 r.	12 września 2017 r.	20 września 2017 r.	92
IV	20 września 2017 r.	12 grudnia 2017 r.	20 grudnia 2017 r.	91
V	20 grudnia 2017 r.	12 marca 2018 r.	20 marca 2018 r.	90
VI	20 marca 2018 r.	12 czerwca 2018 r.	20 czerwca 2018 r.	92
VII	20 czerwca 2018 r.	12 września 2018 r.	20 września 2018 r.	92
VIII	20 września 2018 r.	12 grudnia 2018 r.	20 grudnia 2018 r.	91
IX	20 grudnia 2018 r.	12 marca 2019 r.	20 marca 2019 r.	90
X	20 marca 2019 r.	12 czerwca 2019 r.	20 czerwca 2019 r.	92
XI	20 czerwca 2019 r.	12 września 2019 r.	20 września 2019 r.	92
XII	20 września 2019 r.	12 grudnia 2019 r.	20 grudnia 2019 r.	91

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

Dniem ustalenia prawa do wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji, tj. 12 grudnia 2019 r.

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

11.7 Dni Płatności Odsetek od Obligacji Serii NS5

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego, Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	22 grudnia 2016 r.	13 czerwca 2017 r.	22 czerwca 2017 r.	182
II	22 czerwca 2017 r.	14 grudnia 2017 r.	22 grudnia 2017 r.	183
III	22 grudnia 2017 r.	14 czerwca 2018 r.	22 czerwca 2018 r.	182
IV	22 czerwca 2018 r.	14 grudnia 2018 r.	22 grudnia 2018 r.	183
V	22 grudnia 2018 r.	13 czerwca 2019 r.	22 czerwca 2019 r.	182
VI	22 czerwca 2019 r.	13 grudnia 2019 r.	22 grudnia 2019 r.	183

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

Dniem ustalenia prawa do wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji, tj. 13 grudnia 2019 r.

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

12. Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Zabezpieczeniem wierzytelności z Obligacji jest hipoteka umowna łączna ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomościach opisanych w pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji. Hipoteka została ustanowiona do kwoty 116 404 332,50 zł.

Zgodnie z posiadanymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, sporządzonymi w dniach 7-8 listopada 2016 r., łączna wartość Nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia wynosi 116 404 322,50 zł.

Przedmiot Hipoteki (Nieruchomość) stanowi łącznie:

- prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni 125.304 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00271663/9 („**Nieruchomość 1**”), której właścicielem jest Emitent. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 ustanowione na Nieruchomości 1 zostało wpisane do ww. KW w dniu 31 marca 2017 r.;
- prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni 28.029 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto

w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00268817/0 („**Nieruchomość 2**”), której właścicielem jest Emitent. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 ustanowione na Nieruchomości 2 zostało wpisane do ww. KW w dniu 31 marca 2017 r.;

- c) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy Opieńki, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („**Nieruchomość 3**”), której właścicielem jest Emitent. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 ustanowione na Nieruchomości 3 zostało wpisane do ww. KW w dniu 27 grudnia 2016 r.;
- d) prawo własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni 90.589 m², położonej przy ulicy Potulkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205837/4 („**Nieruchomość 4**”), której właścicielem jest Emitent. Zabezpieczenie Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 ustanowione na Nieruchomości 4 zostało wpisane do ww. KW w dniu 27 grudnia 2016 r.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Nieruchomość oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4.

Aktualną treść Ksiąg Wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości można przeglądać na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości – www.ekw.ms.gov.pl.

Podmiotem dokonującym wyceny Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 było Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań. Rzeczoznawcą majątkowym dokonującym wyceny Nieruchomości 1 i 2 była Pani Krystyna Roszak de TOLKMITT, wpisana do Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod numerem 4145.

Podmiotem dokonującym wyceny Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 była spółka K & G Partners sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żurawiej 32/34, 00-515 Warszawa. Rzeczoznawcą majątkowym dokonującym wyceny Nieruchomości 3 i 4 była Pani Marzena Kwiatkowska, wpisana do Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod numerem 4310.

Podmiotem pełniącym funkcję Administratora Hipoteki dla Obligacji Serii NS4 i Obligacji Serii NS5 jest kancelaria prawna Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26, 00-549 Warszawa.

Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:

1. Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:
 - a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
 - b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 165%, oraz
 - c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.
2. Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:
 - a) zwolnienie całości lub części Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, lub
 - b) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką.
 - c) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.
3. Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt 5.11.01 ppkt 3) powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu i będzie sporządzona przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young.

Dopuszcza się wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) sporządzonego przez uprawnionego biegłego.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 4 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o.

4. Zgoda Oferującego

Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

5. Zgoda Administratora Hipoteki – zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

W przypadku, gdy Emitent wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej, wówczas Administrator Hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie sumy Hipoteki.

W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, Administrator Hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawnomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej wynikać będzie, że zgoda Administratora Hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie.

13. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych proponowanych do nabycia

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 30 września 2016 r. wyniosła 452 290 tys. zł w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 31 marca 2017 r. wyniosła 479,7 mln zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Emitent ocenia, iż w okresie do dnia wykupu Obligacji, jego ogólne zobowiązania będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie adekwatnym do skali prowadzonej działalności, a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia będą kształtować się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

W dniu 21 marca 2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019. Zgodnie z przyjętym dokumentem, jednym z głównych celów jest racjonalne obniżenie zadłużenia i w efekcie zmniejszenie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Na dzień 31 marca 2017 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat kapitału:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 31.03.2017 bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłat kapitału (bieżącego zadłużenia (mln zł))			Ostateczny termin spłaty
					2017 r.	2018 r.	od 2018 r.	
Polnord	BOŚ S.A.	odnawialny	50,0	50,0	0,0	50,0	0,0	2018-08-03
Polnord	Getin Noble Bank S.A.	w rachunku bieżącym	40,0	40,0	0,0	40,0	0,0	2018-12-20
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Refinansowany (B1)	58,9	58,9	2,4	3,2	53,3	2030-12-31
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	realizacyjny (B3)	29,2	29,2	2,1	3,4	23,7	2025-04-30
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	BPS S.A.	inwestycyjny (grunt)	2,3	2,3	1,6	0,7	0,0	2019-12-31
Razem				180,4	6,1	97,3	77,0	

Źródło: Emitent

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Seria obligacji	Data emisji	Wartość nominalna zadłużenia wg stanu na 31.03.2017 (w mln zł)	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna w mln zł)				Termin wykupu	Segment rynku, na którym obligacje są notowane	Data pierwszego notowania**
			2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.			
KZ36B	2014-06-12	19,95	19,95				2017-06-12	n/d*	n/d**
KZ36C	2014-12-11	18,5	18,5				2017-12-11	n/d*	n/d**
NS3	2015-01-27	10,5		10,5,0			2018-01-27	ASO GPW, ASO BS	27 lipca 2015 r.
NS2	2015-02-13	26,9		26,9			2018-02-13	ASO GPW, ASO BS	27 lipca 2015 r.
M1	2015-07-02	50,0		50,0			2018-06-30	RR GPW	14 lipca 2015 r.
MB2	2016-07-29	20,024		20,024			2018-07-30	ASO GPW, ASO BS	20 stycznia 2017 r.
O	2016-07-27	20,0			20,0		2019-07-27	n/d*	n/d**
D	2015-12-18	60,0			60,0		2019-12-18	n/d*	n/d**
NS4	2016-12-20	30,0			30,0		2019-12-20	ASO GPW, ASO BS	-
NS5	2016-12-22	20,0			20,0		2019-12-22	ASO GPW, ASO BS	-
NS6	2016-12-30	6,8			6,8		2019-12-30	ASO GPW, ASO BS	-
NS7	2017-02-27	14,743				14,743	2020-02-27	ASO GPW, ASO BS	-
Razem		297,417	38,45	107,424	136,8	14,743			

Źródło: Emitent

* Obligacje serii KZ36B, KZ36C, O oraz D Emitenta nie są notowane. Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie obligacji serii KZ36B, KZ36C, O oraz D do obrotu giełdowego.

** Data pierwszego notowania Obligacji Serii NS4, NS5 i NS6 nie jest znana w chwili sporządzenia niniejszej noty informacyjnej. Zostanie ona ustalona i opublikowana na stronie internetowej www.gpwcatalyst.pl niezwłocznie po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst.

Zadłużenie Grupy na dzień 31 marca 2017 r. z tytułu wartości nominalnej wyemitowanych obligacji wyniosło 297,417 mln zł i głównie miało charakter długoterminowy.

Zamiarem Spółki jest stopniowe zmniejszanie krótkoterminowego zadłużenia oprocentowanego. Emitent zamierza zastępować zapadalne emisje nowymi obligacjami z kilkuletnim terminem zapadalności oraz nie wyklucza wcześniejszych wykupów obligacji.

Ponadto po 31 marca 2017 r. Emitent przeprowadził następujące emisje obligacji:

- w dniu 24 kwietnia 2017 roku Emitent dokonał przydziału 5 257 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS8 o łącznej wartości nominalnej 5,257 mln zł;
- w dniu 22 maja 2017 roku Emitent dokonał przydziału 5 201 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS9 o łącznej wartości nominalnej 5,201 mln zł.

14. 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.

Akcje Emitenta są notowane na rynku podstawowym GPW.

Obligacje serii NS2, NS3 oraz MB2 Emitenta są notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot. Obligacje serii M1 Emitenta są notowane na rynku regulowanym GPW.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe za pośrednictwem systemów EBI i ESPI oraz na swojej stronie internetowej w zakładce Relacje Inwestorskie. Informacje dotyczące Obligacji obligatariusze będą mogli znaleźć w raportach bieżących i okresowych Emitenta.

15. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

16. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot

16.1 Wycena Nieruchomości 1 i 2

Przedsiębiorstwo
projektowania
badań i normowania
Projnorm sp. z o. o.



PROJNORM Sp. z o.o. ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, NIP: 525-100-10-00, REGON: 141945-0008

NR 535/2016

ZAMAWIAJĄCY:

Polnord SA
ul. Śląska 35/37
81-310 Gdynia

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0 położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8



AUTOR:

1. mgr inż. Krystyna Roszak de Tolkmitt
2. mgr Danuta Imiola -
POZNAŃ, dn.07.11.2016r.

- rzeczoznawca majątkowy
asystent rzeczoznawcy

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dot. określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0 położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8

CEL:	Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0, położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8, według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania dla potrzeb emisji obligacji
OPIS NIERUCHOMOŚCI:	<p><u>Położenie nieruchomości:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – województwo: Wielkopolska; – powiat: Poznański; – gmina: Dopiewo; – miejscowość: Dopiewiec. <p><u>Oznaczenie wg ewidencji gruntów:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – jednostka ewidencyjna: 302105_2, Dopiewo; – obręb: Dopiewiec; – arkusz mapy: 5 – KW PO1P/00268817/0 <ul style="list-style-type: none"> o działka nr: 184/7 o powierzchni 28.029m² – KW PO1P/00271663/9 <ul style="list-style-type: none"> o działka nr: 184/8 o powierzchni 125.304m². <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane, niezagospodarowane i nieuzbrojone. Teren obecnie uprawiany rolniczo. Obie nieruchomości od strony południowo-zachodniej przylegają do ul. Wierzbowej, drogi publicznej, dwukierunkowej, gruntowej.</p>
WŁAŚCICIEL:	Nieruchomość stanowi własność POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.
SĄSIEDZTWO:	Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej), działki zabudowane domami jednorodzinnymi w różnym stopniu zaawansowania budowy, tereny uprawiane rolniczo oraz tereny leśne. Dalsze sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej (atrialnej, szeregowej), tereny uprawiane rolniczo.
PRZEZNACZENIE:	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem MN/MU - <i>tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej</i> . Część działki 184/8 przeznaczona jest w planie <i>pod teren wód i zieleni parkowej</i> .
PODEJŚCIE:	W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości szacujący posłużył się podejściem porównawczym

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0, położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8, według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania ustala się na kwotę:

39 667.900,0zł

Słownie: trzydzieści dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złote 00/100

W tym:

KW	DZ. NR	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ RYNKOWA
PO1P/00268817/0	184/7	28 029,0	7 343 600,0 zł
PO1P/00271663/9	184/8	125 304,0	32 324 300,0 zł

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Data sporządzenia operatu szacunkowego – Poznań, dnia 07 listopada 2016r.



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1.1	Przedmiot operatu szacunkowego	4
1.2	Cel wyceny	4
1.3	Zakres wyceny	4
2	PODSTAWA OPRACOWANIA	4
2.1.	Formalna	4
2.1	Prawna	5
2.2	Metodologiczna i pomocnicza	5
2.3	Merytoryczna – źródła danych	5
2.3.	Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	6
3	OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
3.1	Stan prawny nieruchomości	6
3.2	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
3.3	Opis nieruchomości	8
3.3.1	Położenie nieruchomości	8
3.3.2	Charakterystyka nieruchomości	12
4	METODA WYCENY	14
4.1	Uwarunkowania dokonanych czynności	14
4.2	Podejście porównawcze	15
4.2.1	Metoda korygowania ceny średniej	16
5	ANALIZA RYNKU	17
5.1	Rynek gruntów inwestycyjnych	17
5.2	Nieruchomości gruntowe, analiza dla potrzeb niniejszej wyceny	18
5.2.1	Zestawienie zarejestrowanych transakcji	19
5.2.2	Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej	20
5.2.3	Cechy różniące nieruchomość	21
5.3	Analiza wycenianych nieruchomości w kontekście cech różniących	22
5.4	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości	22
6	WNIOSKI KOŃCOWE	24
7	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

1 PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot operatu szacunkowego

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, położonych w miejscowości Dopiewiec, oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

Numer Księgi Wieczystej	PO1P/00271663/9	PO1P/00268817/0
Określenie stanu	Prawo własności	
Określenie właściciela	POLNORD S.A.	
Obręb	0008 Kobylepole	
Nr działki wg rejestru gruntów	184/8	184/7
Powierzchnia działki [m ²]	125.304	28.029

1.2 Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0, położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8, według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania dla potrzeb zabezpieczenia obligacji. Wartość nieruchomości określono, jako wolne od obciążeń i roszczeń osób trzecich. Operat może być wykorzystany wyłącznie w powyższym celu.

1.3 Zakres wyceny

Zakres opracowania zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny.

Obejmuje on określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w Dopiewcu, gmina Dopiewo, stanowiących działki 184/7, 184/8.

Wartość przedmiotu wyceny określono według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty opracowania.

2 PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1 Formalna

- zlecenie Zamawiającego - Polnord SA
- uprawnienia zawodowe autorów opracowania w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 4145;
- certyfikat Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGOWA, uprawnienia Recognised European Valuer (REV) – Uznany Europejski Rzecznawca Majątkowy, Nr REV-PL/PFVA/2015/14;
- przeszkolenie specjalistyczne dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr 2655/XLV/04;

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Ponadto przedsiębiorstwo "PROJNORM" Spółka z o.o.:

- Certyfikat Wielkopolskiego Stowarzyszenia Badań nad Jakością nadany firmie „PROJNORM” - Znak Towarowy NAJWYŻSZA JAKOŚĆ za wysoką jakość usług w zakresie analizy i wyceny nieruchomości, przekształceń własnościowych, doradztwa organizacyjno – prawnego oraz obsługi procesów inwestycyjnych.

2.2 Prawna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks Cywilny (Dz. U. 2015.1137 –zm);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016.778 – zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r., poz. 1774 tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami);

2.3 Metodologiczna i pomocnicza

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące Standardy Wyceny Podstawowe i Specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne i Tymczasowe Noty Interpretacyjne – stan na dzień sporządzenia opracowania;
- Literatura branżowa.

2.4 Merytoryczna – źródła danych

- oględziny nieruchomości w dniu 05.11.2016r.;
- informacja o przeznaczeniu gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wypisy z wyrysów z rejestru gruntów;
- badanie księgi wieczystej numer: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0;
- protokół z badania księgi wieczystej numer: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0;
- informacje uzyskane od Zamawiającego;
- mapy ewidencyjne systemu SIP udostępnione drogą elektroniczną przez Urząd Gminy Dopiewo oraz geoportal,
- dane i informacje powzięte w trakcie sporządzania opinii w Urzędach według właściwości, prowadzących dokumentację na temat nieruchomości;
- dane cenowe dot. obrotu nieruchomościami podobnego rodzaju uzyskane w Starostwie Powiatowym w Poznaniu oraz własnej bazie rynku nieruchomości,
- analiza rynku ofertowego podobnego rodzaju nieruchomości,
- analizy własne i zawarte w biuletynach Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Woj. Wielkopolskiego oraz Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

2.5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- data sporządzenia operatu szacunkowego – 07.11.2016r.,
- data, na którą określono wartość nieruchomości – 07.11.2016r.,
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 05.11.2016r.,
- data dokonania oględzin nieruchomości – 05.11.2016r.

3 OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zlokalizowanych w Dopiewcu, gm. Dopiewo, oznaczonych w ewidencji gruntów, jako:

Numer Księgi Wieczystej	PO1P/00271663/9	PO1P/00268817/0
Określenie stanu	Prawo własności	
Określenie właściciela	POLNORD S.A.	
Obręb	0008 Kobylepole	
Nr działki wg rejestru gruntów	184/8	184/7
Powierzchnia działki [m ²]	125.304	28.029

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania zapisów KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu – Poznań Stare Miasto, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie badania treści wypisu z rejestru gruntów z dnia 27.04.2016r.

Z przeprowadzonego badania ksiąg wieczystych wynikają następujące wpisy:

KW PO1P/00268817/0

Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Województwo: wielkopolskie,
Powiat: poznański,
Gmina: Dopiewo;
Obręb: Dopiewiec
Działka: 184/7 o pow. 2,8029ha
Sposób korzystania: grunty orne.

Dział II (własność):

POLNORD S.A. Gdynia

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Hipoteka umowna łączna na kwotę 75.000.000zł. Zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 o treści wskazanej w § 14 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, stosunek prawny wskazany w akcie notarialnym będącym podstawą wpisu. Księga współobciążona PO1P/00271663/9

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Hipoteka niniejsza obciąża również nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod oznaczeniem WA2M/00205827/1 oraz KW nr WA2M/00205837/4 oraz WA2M/00498619/0.

KW PO1P/00271663/9:

Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Województwo: wielkopolskie,
Powiat: poznański,
Gmina: Dopiewo;
Obręb: Dopiewiec
Działka: 184/8 o pow. 12,5304ha
Sposób korzystania: grunty orne.

Dział II (własność):

POLNORD S.A. Gdynia

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Hipoteka umowna łączna na kwotę 75.000.000zł. Zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 o treści wskazanej w § 14 aktu notarialnego będącego podstawą wpisu, stosunek prawny wskazany w akcie notarialnym będącym podstawą wpisu. Księga współobciążona PO1P/00271663/9

Hipoteka niniejsza obciąża również nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod oznaczeniem WA2M/00205827/1 oraz KW nr WA2M/00205837/4 oraz WA2M/00498619/0.

Rzeczoznawca w trakcie badania ksiąg wieczystych nie analizował aktualności zapisów w działach III i IV, przyjmując nieruchomości jako wolne od obciążeń i roszczeń osób trzecich na datę wyceny. Przyjęcie powyższego założenia nie zwalnia stron z obowiązku badania aktualności zapisów w w/w działach, w dacie ewentualnej sprzedaży lub zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy.

3.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla rejonu lokalizacji nieruchomości obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego w dniu 26.05.2003r. Uchwałą Rady Gminy Dopiewo Nr IX/98/03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, rejon ul. Jesionowej, działki nr ewid. 183, 184, 185, 186, 187, 188.

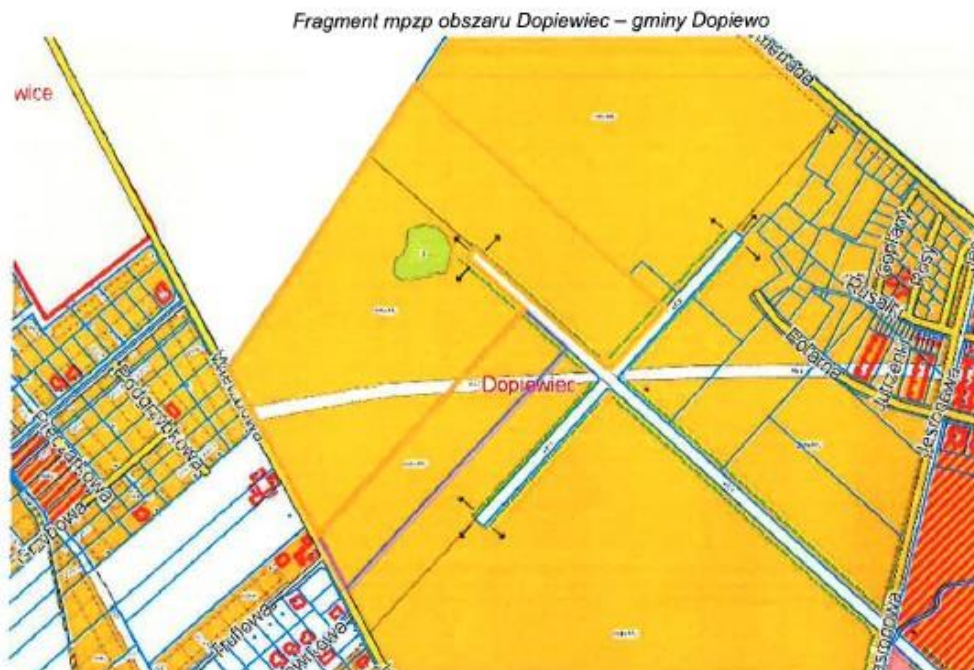
Zgodnie z zapisami w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem 9MN/MU – *teren zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo usługowej*.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy Dopiewo część działki 184/8 o powierzchni 2.266m² przeznaczona jest pod *teren wód i zieleni parkowej (Z)*.

Na działce nr 184/8 istnieje możliwość wydzielenia ciągu komunikacyjnego (KD2droga o nieobligatoryjnej realizacji).



źródło: sip. e-mapa.net

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN i MU) ustala się:

- lokalizację budynków jednorodzinnych – wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych (w zabudowie łańcuchowej i atrialnej)
- w ramach budynku dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług tzn. nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generującego ruchu samochodowego.

3.3 Opis nieruchomości

3.3.1 Położenie nieruchomości

Nieruchomość jest położona w Dopiewcu, gminie Dopiewo, powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim, jednym z największych regionów Polski. Gmina miejska Dopiewo jest jedną z 17 gmin powiatu poznańskiego okalającego stolicę regionu - miasto Poznań. Przynależy do Aglomeracji Poznańskiej, co gwarantuje dostęp do wszelkiego rodzaju usług. W jej skład wchodzi 11 sołectw: Dąbrowa, Dąbrówka, Dopiewiec, Dopiewo, Gołuski, Konarzewo, Pałędzie, Skórzewo, Trzcielina, Więckowice,

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

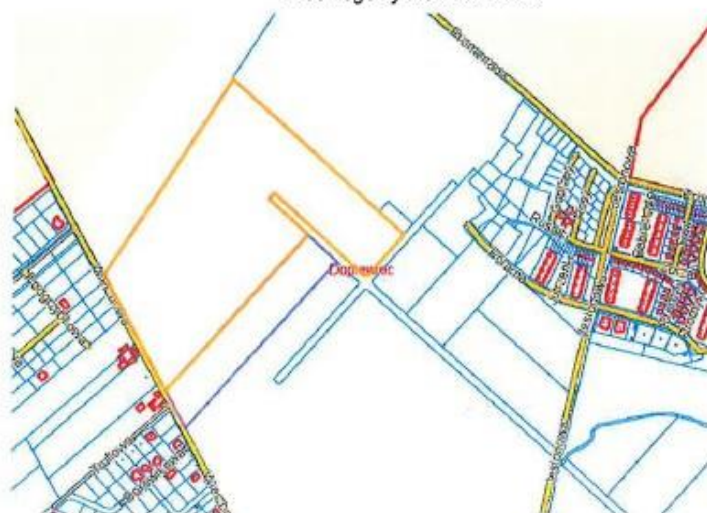
Zakrzewo. Gmina Dopiewo jest położona przy jednym z ważniejszych szlaków komunikacyjnych z Poznania do Berlina od jesieni 2003 roku przez gminę przebiega autostrada A-2 Berlin – Warszawa. W gminie intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe. Wiele mieszkańców Poznania porzuca zatłoczone tereny miejskie i osiedla się na komfortowych przedmieściach, łącząc aktywność zawodową z wypoczynkiem.



Źródło: www.podgik.poznan.pl

Przedmiotowe nieruchomości położone są w miejscowości Dopiewiec, obręb Dopiewiec, arkusz mapy nr 5, w rejonie ul. Wierzbowej. Działki leżą w północnej części wsi. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działki zabudowane domami jednorodzinnymi wolnostojącymi będącymi na różnym stopniu zaawansowania budowy, tereny uprawiane rolniczo oraz tereny leśne. Dalsze sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej (atrialnej, szeregowej), tereny uprawiane rolniczo, tereny leśne.

Widok ogólny nieruchomości



Źródło: źródło: sip.e-mapa.net

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

3.3.2 Charakterystyka nieruchomości

Wyceniane nieruchomości są obszarami wydzielonymi geodezyjnie. Działka nr 184/8 posiada powierzchnię 28.029m², natomiast obszar działki nr 184/7 wynosi 125.304m². Obie nieruchomości stanowią grunt bez deniwelacji terenu. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 184/7 posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 184/8 posiada kształt nieregularny. Obie działki sąsiadują ze sobą bezpośrednio, tworząc de facto całość gospodarczą.

Widok granic działek nr 184/7 i dz. nr 184/8



Na datę wyceny obie działki są niezabudowane, nieogrodzone (jedynie istnieje ogrodzenie pod napięciem tzw. pastuch), nieuzbrojone. Podstawowe uzbrojenie znajduje się w zasięgu tzn. w ul. Wierzbowej. W dacie wizji lokalnej teren obu nieruchomości uprawiany jest rolniczo.

Od strony południowo-zachodniej nieruchomości przylegają do ul. Wierzbowej - drogi publicznej, dwukierunkowej, gruntowej. Wjazd na nieruchomości następuje z tejże drogi publicznej.

Według map geoportalowych, na obszarze działki nr 184/8 występuje zakrzewiony teren o pow. 2.266m². W dacie wizji lokalnej nie można było ustalić położenia tego terenu, gdyż obszar obu działek obsadzony jest kukurydzą.

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Widok ogólny nieruchomości



Widok ogólny drogi dojazdowej



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

4 METODA WYCENY

4.1 Uwarunkowania dokonanych czynności

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano w oparciu o treść powołanych przepisów:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks Cywilny (Dz. U.2016.380 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2015.1774 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016.778 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109 z późniejszymi zmianami).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny - Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI), Standardy dotychczasowe posiadające charakter tymczasowych not interpretacyjnych.
- ✓ W tym standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010r. Nr 1, poz. 1);
- ✓ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Proces wyceny nieruchomości został przeprowadzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności o następujące zasady z nich wypływające:

- Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V (art.7 u.g.n);
- Ustalona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151. 1. u.g.n);
- Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154. 1. u.g.n);
- Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152.1. u.g.n);
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (art. 152.2 u.g.n);
- Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art. 153. 1. u.g.n).

- Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26. 3. RRM).

Zgodnie z powołanym art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Zgodnie z art. 152 ust. 3 wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.

4.2 Podejście porównawcze

Wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu z daty wizji lokalnej dokonano w oparciu o przepisy powołane w p. 4.1. opracowania w zakresie standardów zawodowych rzeczoznawców PFSRM ma zastosowanie:

- Nota interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcja kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim rzadko (sporadycznie).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- a) metodę porównywania parami,
- b) metodę korygowanej ceny średniej,
- c) metodę analizy statystycznej rynku.

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

4.2.1 Metoda korygowania ceny średniej

Zgodnie z par. 4.4. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Metoda korygowania ceny średniej polega, zatem na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości charakteryzującego się podobieństwem w szczególności, co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania rodzaju w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Algorytm postępowania w przyjętej metodzie wyceny jest następujący:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$n$$

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

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

gdzie:

- C_{sr} - średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej;
- n - liczba współczynników korygujących;
- u_i - wartość i -tego współczynnika korygującego;

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu metod omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

5 ANALIZA RYNKU

5.1 Rynek gruntów inwestycyjnych

W roku 2015 podaż działek inwestycyjnych była na wysokim poziomie. Największym zainteresowaniem wśród deweloperów cieszyły się grunty pod zabudowę mieszkaniową. Osiągnięto wyniki zbliżone do rekordowych w latach 2006–2007. O 18,7% wzrosła liczba mieszkań na rynku w stosunku do roku 2014. Najwięcej budynków oddano do użytkowania w województwie mazowieckim. Deweloperzy chętnie kupowali grunty pod budowę condo-apartamentów i apartoteli, gdyż rośnie zapotrzebowanie inwestorów prywatnych na zakup małych apartamentów przeznaczonych pod wynajem.

Na rynku gruntów inwestycyjnych nadal poszukiwane są też duże działki – od 60 do 100 tys. m².

Aktualnie na rynku gruntów budowlanych jest dużo więcej środków i inwestorów niż produktów. Brak jest dobrze przygotowanych działek, które zazwyczaj sprzedawane są bez problemów. W obszarze budownictwa mieszkaniowego na rynku polskim pojawiają się też inwestorzy zagraniczni m.in. ze Skandynawii

Średnie ceny gruntów inwestycyjnych (pod zabudowę mieszkaniową) w 2015r:

- Warszawa Śródmieście – 2200- 4000 zł/m² PUM*
- Warszawa (pozostałe dzielnice 650) – 2500 zł/m² PUM
- miasta powyżej 400 tys. mieszkańców – 550-1600 zł/m² PUM
- * PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Choć zdaniem analityków JLL, szczyt boomu na zakup mieszkania i absolutnie

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

rekordową sprzedaż mamy już za sobą, to stabilna sytuacja na rynku mieszkaniowym powoduje, że deweloperzy nadal mogą liczyć na dobrą sprzedaż i popyt na nowe projekty. Dobre wyniki finansowe w 2015 r., wyprzedanie oferty mieszkań i wyczerpane zapasy zakupionych wcześniej działek inwestycyjnych powodują, że większość deweloperów kontynuuje swoje działania w 2016r. Według specjalistów JLL, ten optymizm będzie miał bezpośrednie przełożenie na dalsze zainteresowanie terenami pod inwestycje mieszkaniowe i wysokie wyniki sprzedażowe. Z początkiem 2016r. nastąpiło zamknięcie kilku transakcji sprzedaży negocjowanych od ubiegłego roku, dotyczących bardzo atrakcyjnie położonych gruntów w największych miastach Polski. Zdaniem specjalistów JLL, ze względu na dostępność i ceny gruntów, a także program MdM, w 2016r. należy się spodziewać większej popularności, a co za tym idzie większej sprzedaży działek inwestycyjnych w dzielnicach poza ścisłym centrum aglomeracji miejskich takich jak: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk czy Poznań. Kurcząca się oferta dobrze przygotowanych gruntów w dużych aglomeracjach sprawia, że część inwestorów i deweloperów coraz chętniej spogląda w kierunku terenów podmiejskich dużych aglomeracji oraz w kierunku takich miast, jak Katowice czy Łódź i analizuje możliwości inwestycyjne w tych lokalizacjach. Coraz mniejsza podaż atrakcyjnych terenów w największych miastach Polski ma szansę przełożyć się również na wzrost cen gruntów mieszkaniowych w 2016r., w szczególności w przypadku mniejszych działek, umożliwiających realizację mniejszych, jedno - lub dwuetapowych projektów.

5.2 Nieruchomości gruntowe, analiza dla potrzeb niniejszej wyceny

Dla potrzeb wyceny autor operatu szacunkowego zebrał informacje z aktów notarialnych, które obejmowały przeprowadzone transakcje charakteryzujące się następującymi cechami:

- lokalizacja na terenie powiatu poznańskiego, ze szczególnym uwzględnieniem gminy Dopiewo;
- nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
- nieruchomości o powierzchni powyżej 4.000m²;
- okres zawarcia transakcji od listopada 2014r.,
- sprzedaż przez osobę fizyczną lub osobę prawną;
- wolny rynek.

Źródłem danych były dane transakcyjne bazy danych RCIWN Starostwa Powiatowego w Poznaniu, baza własna danych, baza danych OBRN.

Źródłami informacji były zawarte umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych. Zebrane transakcje przedstawiono poniżej w formie tabelaryczne

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. w mkw	Cena transakcyjna	Cena 1 mkw
1	cze 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	10 856,0	2 940 093,6	220,18
2	sty 15	poznański	Dopiewo	Dąbrówka	5 075,0	1 430 450,0	281,86
3	gru 15	poznański	Dopiewo	Dopiewiec	6 178,0	1 853 400,0	300,00
4	gru 14	poznański	Dopiewo	Skórzewo	24 532,0	5 900 760,0	240,53
5	wrz 15	poznański	Komorniki	Komorniki	8 100,0	2 310 000,0	285,19
6	sty 15	poznański	Komorniki	Komorniki	17 193,0	3 100 000,0	180,31
7	kw 16	poznański	Komorniki	Komorniki	8 653,0	2 131 300,0	246,31
8	lip 15	poznański	Komorniki	Plewiska	6 863,0	1 990 270,0	290,00
9	paź 15	poznański	Komorniki	Wiry	5 739,0	1 841 463,4	320,87
10	lis 15	poznański	Luboń	Lasek	5 918,0	1 893 760,0	320,00
11	lip 15	poznański	Luboń	Lasek	13 431,0	2 836 110,0	211,16
12	mar 15	poznański	Luboń	Lasek	5 918,0	710 160,0	120,00
13	cze 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	12 900,0	3 493 200,0	220,16
14	gru 14	poznański	Suchy Las	Biedrusko	4 348,0	1 525 000,0	350,74
15	mar 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	4 348,0	1 406 000,0	323,37
16	gru 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	6 937,0	1 733 400,0	249,88
17	lis 14	poznański	Suchy Las	Suchy Las	6 000,0	1 560 000,0	260,00
18	kw 16	poznański	Swarzędz	Zalasewo	18 102,0	4 616 000,0	255,00
19	kw 16	poznański	Swarzędz	Zalasewo	15 363,0	4 000 000,0	260,37
średnia					9 813,37	2 487 966,7	259,79

W wyniku przeprowadzonej analizy zaobserwowano, iż w badanym okresie cena transakcyjna za nieruchomości gruntowe, niezabudowane, w zależności od lokalizacji ogólnej i szczegółowej, powierzchni nieruchomości oraz innych indywidualnych cech nieruchomości mieściła się w przedziale od 120,0zł/m² do 350,74zł/m². W badanej próbie, obejmującej 19 transakcji, średnia wartość 1mkw gruntu wyniosła 259,79zł/m². W trakcie szczegółowej analizy zebranego materiału, z zebranych transakcji odrzucono transakcje skrajne oraz te posiadające najmniejszą ilość cech podobnych do przedmiotu wyceny.

W wyniku powyższego wyodrębniono próbkę reprezentatywną, zawierającą 12 transakcji, mieszczących się w przedziale od 180,31zł/m² do 300,00zł/m², które wykorzystano do wyceny, a które przedstawiono w dalszej części operatu szacunkowego (tabela nr 4).

TREND CZASOWY

W oparciu o analizę zebranych transakcji, oraz w oparciu o informacje uzyskane z publikacji firm zajmujących się rynkiem nieruchomości ustalono, iż lata 2014 - 2016 charakteryzowały się ogólną stabilizacją cen nieruchomości z odnotowanymi niewielkimi korektami cenowymi (+/-). W związku z powyższym, w dalszym procesie wyceny przyjęto trend constans (Tc=1,0).

5.2.1 Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny

Tabela nr 4

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Lp	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obwód	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 mkw	Pow. działki(ek)	Rodzaj nabywanego prawa
1	cze 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	2 940 093,6	220,18 zł	10 856,0	WŁASNOŚĆ
2	gru 15	poznański	Dopiewo	Dopiewiec	1 853 400,0	300,00 zł	6 178,0	WŁASNOŚĆ
3	gru 14	poznański	Dopiewo	Skórzewo	5 900 760,0	240,53 zł	24 532,0	WŁASNOŚĆ
4	wrz 15	poznański	Komorniki	Komorniki	2 310 000,0	285,19 zł	8 100,0	WŁASNOŚĆ
5	sty 15	poznański	Komorniki	Komorniki	3 100 000,0	180,31 zł	17 193,0	WŁASNOŚĆ
6	kwi 16	poznański	Komorniki	Komorniki	2 131 300,0	246,31 zł	8 653,0	WŁASNOŚĆ
7	lip 15	poznański	Komorniki	Plewiska	1 990 270,0	290,00 zł	6 863,0	WŁASNOŚĆ
8	lip 15	poznański	Luboń	Lasek	2 836 110,0	211,16 zł	13 431,0	WŁASNOŚĆ
9	cze 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	3 493 200,0	220,16 zł	12 900,0	WŁASNOŚĆ
10	kwi 16	poznański	Swarzędz	Zalasewo	4 616 000,0	255,00 zł	18 102,0	WŁASNOŚĆ
11	kwi 16	poznański	Swarzędz	Zalasewo	4 000 000,0	260,37 zł	15 363,0	WŁASNOŚĆ
12	gru 15	poznański	Suchy Las	Biedrusko	1 733 400,0	249,88 zł	6 937,0	WŁASNOŚĆ
Średnia arytmetyczna					246,59 zł	12 425,7		
Mediana								248,10 zł
C _{min} w próbce								180,31
C _{max} w próbce								300,00
Delta Δ (C _{max} - C _{min})								119,69
Granica dolna współczynników korygujących:								0,73
Granica górna współczynników korygujących:								1,22

5.2.2 Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej

Nieruchomość o cenie transakcyjnej minimalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w powiecie poznańskim;
- gminie: Komorniki;
- obwodzie: Komorniki;
- prawo własności,
- data transakcji: styczeń 2015r.,
- cena transakcyjna: 3.100.000,0zł;
- cena za 1m² nieruchomości: 180,31zł,
- powierzchnia nieruchomości: 17.193m²;
- uzbrojenie: w zasięgu;
- kształt regularny;
- sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa intensywna, tereny niezagospodarowane – wydzielone geodezyjnie pod nową zabudowę; w dalszej odległości zabudowa przemysłowo-usługowa;
- dojazd – dostęp do drogi gminnej nieutwardzonej,
- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa intensywna niska (bliźniacza),
- kupujący – os. prawna, deweloper.

Nieruchomość o cenie transakcyjnej maksymalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w powiecie poznańskim;

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

- gminie: Dopiewo;
- obręb: Dopiewiec;
- prawo własności,
- data transakcji: grudzień 2015r.,
- cena transakcyjna: 1.853.400zł;
- cena za 1m² nieruchomości: 300,0zł,
- powierzchnia nieruchomości: 6.178m²;
- uzbrojenie: w zasięgu;
- kształt regularny;
- sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa intensywna,
- przeznaczenie: mpzp – MN/U.
- kupujący – os. prawna, deweloper.

5.2.3 Cechy różniące nieruchomość

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wyceniający określił 4 cechy (atrybuty) mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

1) Lokalizacja ogólna (20%) :

- dobry – miejscowości graniczące z miastem Poznań;
- przeciętny – miejscowości w pasie do 15 km od granic m. Poznań,
- słaby – miejscowości w pasie powyżej 15 km od granic m. Poznań.

2) Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo (15%):

- dobry - sąsiedztwo kreujące optymalną funkcję nieruchomości, bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy intensywnej z dobrym dostępem do budynków użyteczności publicznej, dogodnym dojazdem głównymi drogami publicznymi, bezpośredni dostęp do tras szybkiego ruchu, dróg tranzytowych prowadzących;
- przeciętny - cechy pośrednie;
- słaby - sąsiedztwo nie mające wpływu na rozwój optymalnej funkcji nieruchomości, słaba lokalizacja szczegółowa – znaczne oddalenie od terenów zabudowanych ekstensywnie, utrudnienia komunikacyjne, dojazd drogami gruntowymi, nieurządzonymi; sąsiedztwo terenów przemysłowych, terenów wymagających rewitalizacji.

3) Potencjał inwestycyjny (30%):

- dobry – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa (bliźniacza, szeregową, atrialną, łańcuchową); istnienie mpzp;
- przeciętny- cechy pośrednie,
- słaby – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, siedliskowa, brak mpzp, brak wydanych warunków zabudowy;

4) Powierzchnia nieruchomości (15%):

- dobry – od 5.001m² do 10.000m²;
- przeciętny – od 3.000m² do 5.000m² ;

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

- słaby – poniżej 3.000m² i powyżej 10.000m²;

3) Możliwości zagospodarowania (20%):

- dobry – brak utrudnień w realizacji inwestycji - dokonane podziały wtórne, uzbrojenie na nieruchomości lub w jej bezpośrednim zasięgu, brak służebności, cudzych nakładów na gruncie, brak zadrzewienia, teren uporządkowany;
- przeciętny- cechy pośrednie,
- słaby – występują utrudnienia w realizacji inwestycji, kształt działki trudny do zagospodarowania, projektowe utrudnienia związane z infrastrukturą /otoczeniem, służebności ustanowione na rzecz nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich, teren nieuporządkowany, mocno zadrzewiony, cudze nakłady na gruncie. Teren nieuzbrojony, podstawowe uzbrojenie w dalszej odległości;

5.3 Analiza wycenianych nieruchomości w kontekście cech różniących

Lp	Cecha nieruchomości	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja ogólna	przeciętny
2	Lokalizacja szczegółowa	przeciętny+
3	Potencjał inwestycyjny	bardzo dobry
4	Powierzchnia nieruchomości	słaby
5	Możliwości zagospodarowania	przeciętny+

5.4 Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy rynku w %	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wskaźnika
1	2	3	4		5
1	Lokalizacja ogólna	20	0,146	0,244	0,200
2	Lokalizacja szczegółowa	15	0,110	0,183	0,167
3	Potencjał inwestycyjny	30	0,219	0,366	0,366
4	Powierzchnia nieruchomości	15	0,110	0,183	0,110
5	Możliwości zagospodarowania	20	0,146	0,244	0,222
RAZEM		100	0,730	1,220	1,064

Badane nieruchomości uzyskały

1,0640

sumy wartości wskaźników korygujących

Wobec powyższego wartość rynkową nieruchomości określa się na kwotę:

$$\begin{aligned}
 W_{rj} &= 246,59 \text{ zł/m}^2 \times 1,0640 \times 1,00 \\
 W_{rj} &= 262,37 \text{ zł/m}^2 \sim \mathbf{262,00 \text{ zł/m}^2}
 \end{aligned}$$

W skład działki nr 184/8 wchodzi grunt o pow. 2.266m², oznaczony w miejscowym

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

planie zagospodarowania przestrzennego, jako (Z) teren wód i zieleni parkowej. Ze względu na fakt, że na terenie powiatu poznańskiego nie odnotowano transakcji dotyczących gruntów podobnych (o wielorodzajowym przeznaczeniu), od całej powierzchni działki 184/8 odjęto powierzchnię fragmentu o przeznaczeniu (Z) teren wód i zieleni parkowej i oszacowano jego wartość w oparciu o ustaloną w odrębnej analizie relację pomiędzy cenami transakcyjnymi za grunty o przeznaczeniu MA (grunty budowlane) do gruntów o przeznaczeniu KZ (kliny zieleni).

Na podstawie odrębnej analizy, dokonanej w oparciu o posiadane transakcje własne oraz dane zamieszczone w Biuletynach Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego ustalono, że stosunek procentowy gruntów zielonych (Z) do gruntów budowlanych (MA), położonych poza terenem miasta Poznania wynosi ok 15%.

Stąd otrzymamy:

$$\begin{aligned} W_{rj(MA)} &= 262,00 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rj(Z)} &= 262,00 \text{ zł/m}^2 \times 15\% \\ W_{rj(Z)} &= 39,30 \text{ zł/m}^2 \sim \mathbf{39,00 \text{ zł/m}^2} \end{aligned}$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny wynosi:

$$\begin{aligned} W_{Rdz.184/7} &= 262,00 \text{ zł/m}^2 \times 28\,029,00 \text{ m}^2 = 7\,343\,598,0 \text{ zł} \\ &\quad \text{po zaokrągleniu przyjęto: } \mathbf{7\,343\,600,0 \text{ zł}} \\ W_{Rdz.184/8} &= 262,00 \text{ zł/m}^2 \times 123\,038,0 \text{ m}^2 = 32\,235\,956,0 \text{ zł} \\ W_{Rdz.184/8} &= 39,00 \times 2\,266,0 \text{ m}^2 = 88\,374,0 \text{ zł} \\ &\quad \text{łącznie dz. nr 184/8 } 32\,324\,330,0 \text{ zł} \\ &\quad \text{po zaokrągleniu przyjęto: } \mathbf{32\,324\,300,0 \text{ zł}} \end{aligned}$$

ZESTAWIENIE WYNIKÓW			
KW	DZ. NR	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ RYNKOWA
PO1P/00268817/0	184/7	28 029,0	7 343 600,0 zł
PO1P/00271663/9	184/8	125 304,0	32 324 300,0 zł
Łącznie		153 333,0	39 667 900,0 zł

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

6 WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

- 6.1. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w KW nr: PO1P/00271663/9, PO1P/00268817/0, położonych w miejscowości Dopiewiec, stanowiących dz. nr 184/7, 184/8, według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

39 667.900,00zł

Słownie: trzydzieści dziewięć milionów sześćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złote 00/100

W tym:

KW	DZ. NR	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ RYNKOWA
PO1P/00268817/0	184/7	28 029,0	7 343 600,0 zł
PO1P/00271663/9	184/8	125 304,0	32 324 300,0 zł

- 6.2. Podane powyżej wartości są wartościami rynkowymi, tj. najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu.
- 6.3. Określone powyżej wartości rynkowe zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w szczególności **nie zawierają podatku od towarów i usług VAT**.
- 6.4. W procesie wyceny otrzymano średnią wartość 1m² gruntu na poziomie: 257zł/m². Otrzymany wynik mieści się w przedziale wartości, który wynika z analizy rynku inwestycyjnego jak i mieści się w przedziale wynikającym z analizy rynku regionalnego tj. przedziale od 120,0zł/m² – 351,0zł/m². W ocenie wyceniającego, otrzymany wynik za 1m², znajdujący się w środkowej granicy przedziału, prawidłowo odwzorowuje cechy nieruchomości tj. lokalizację ogólną i szczegółową, powierzchnię oraz przeznaczenie nieruchomości.
- Mając na uwadze powyższe, określoną wartość przedmiotowej nieruchomości można uznać za potwierdzoną i uzasadnioną w obecnym stanie rozwoju rynku lokalnego.**

7 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie zgodnie z celem wyceny, dla którego został sporządzony.



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

- Operat szacunkowy powstał przy założeniach:
 - brak jest ukrytych wad wynikających ze stanu infrastruktury technicznej. Nie przeprowadzono specjalistycznych testów ani odkrywek,
 - brak zanieczyszczeń terenu. Nie przeprowadzono badań geotechnicznych ani specjalistycznych testów,
 - wycena opiera się na inspekcji oraz informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę. Zakłada się, że nie ukryto przed Wyceniającym niczego, co mogłoby mieć wpływ na wartość Nieruchomości.
 - nie dokonano pomiarów działki ani budynków. Wycena opiera się na danych i założeniach przedstawionych przez Zleceniodawcę oraz na danych figurujących w wypisach z ewidencji gruntów oraz informacjach z Księgi Wieczystej.
 - rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas inspekcji ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
- Niniejszy operat sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Krystynę Roszak de Tolkmitt, uprawnienia zawodowe nr 4145 i mgr Danutę Imiola, asystenta rzeczoznawcy.

Poznań, dnia 07 listopada 2016r.

ZAŁĄCZNIKI

1. Lokalizacja ogólna nieruchomości
2. Opinia o obszarach ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością.
3. Elektroniczny wydruki ksiąg wieczystych.
4. Wypis i wyrys z rejestru gruntów

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

LOKALIZACJA OGÓLNA NIERUCHOMOŚCI



* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

**OPINIA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
sporządzona zgodnie ze standardem „Wycena dla zabezpieczeń
wierzytelności”**

1. Dotyczy:

Nieruchomości gruntowych, niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności, położonych w:

- województwo: Wielkopolska;
- powiat: Poznański;
- gmina: Dopiewo;
- miejscowość: Dopiewiec.

opisanych w ewidencji gruntów jako:

- jednostka ewidencyjna: 302105_2, Dopiewo;
- obręb: Dopiewiec;
- arkusz mapy: 5
- KW PO1P/00268817/0
- o działka nr: 184/7 o powierzchni 28.029m²
- KW PO1P/00271663/9
- o działka nr: 184/8 o powierzchni 125.304m².

Właścicielem nieruchomości jest POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem MN/MU - *tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej*. Część działki 184/8 przeznaczona jest w planie *pod teren wód i zieleni parkowej*.

Ryzyko rynku – zgodnie z przytoczoną analizą rynku dokonaną pod kątem segmentu nieruchomości podobnych dla przedmiotowej lokalizacji nie przewiduje się znaczących zmian związanych ze zmianą popytu/podaży. Taki stan rzeczy nie jest chwilowym i obrazuje stałą tendencję na rynku regionalnym, obejmującym powiat poznański, a w szczególności jego zachodnią część, który stanowi główny kierunek deweloperów.

Ryzyko płynności – prognoza, co do przyszłego poziomu cen, daje możliwość zbycia/wynajmu nieruchomości, na rynku. Nieruchomości posadowione są w dobrej lokalizacji, na terenie intensywnie rozwijającym się w kierunku mieszkaniowym.

Stan prawny nieruchomości uregulowany. Jako właściciel gruntu widnieje Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni.

Uregulowany stan prawny nieruchomości i dysponowanie nieruchomości przez jednego właściciela nie powoduje blokady działań decyzyjnych w zakresie zbycia i funkcjonowania nieruchomości.

Obszary ryzyka związane z oceną danej nieruchomości przez potencjalnych nabywców - w toku analizy obszaru związanego z lokalizacją ogólną nieruchomości, otoczeniem/sąsiedztwem, dojazdem, powierzchnią oraz w związku z istnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

stwierdzono czynników, które mogłyby powodować istotne zmniejszenie oceny atrakcyjności nieruchomości.

Określono, iż położenie w stosunku do m. Poznania, cechy fizyczne nieruchomości (kształt, powierzchnia) a także istnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego przeznaczenie nieruchomości, intensywnie rozwijające się sąsiedztwo sprawiają, że nieruchomość można zaliczyć do grupy nieruchomości atrakcyjnych na terenie rynku regionalnego.

Dysponowanie nieruchomością przez jednego właściciela pozwalają przyspieszyć działania decyzyjne w zakresie zbycia nieruchomości;

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianych nieruchomości w przyszłości

W 2015r. i 2016r. ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wykazywały stabilizację. Atrakcyjne cechy omawianej nieruchomości opisane powyżej (lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia) wskazują, że wartość przedmiotowej nieruchomości powinna podążać za ogólnymi trendami na rynku nieruchomości.

Ryzyko związane z daną nieruchomością – położenie, rodzaj nieruchomości, daje możliwość zbycia nieruchomości, na rynku.

Podczas oględzin nieruchomości i badania stanu prawnego nieruchomości nie znaleziono innych ryzyk niż wskazane w powyższym operacie szacunkowym.

- 1. Obszary zwiększające ryzyko związane z wycenianymi nieruchomościami:**
 - położenie w strefie peryferyjnej miejscowości;
 - duża powierzchnia nieruchomości wymaga dużego potencjału finansowego, od potencjalnego nabywcy nieruchomości;
 - brak dokonanych podziałów geodezyjnych, utrudnia ewentualną etapową zabudowę nieruchomości lub etapową jej sprzedaż;
 - dojazd drogami gruntowymi, nieurządzonymi.
- 2. Obszary ograniczające ryzyko związane z wycenianymi nieruchomościami:**
 - istnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - położenie na obszarze podlegającym intensywnemu rozwojowi w kierunku mieszkalnictwa;
 - sąsiedztwo nieruchomości optymalizuje mieszkalczy rozwój nieruchomości;
 - grunt objęty prawem własności;
 - położenie w miejscowości położonej w niedalekiej odległości od tras szybkiego ruchu A2 i S11 oraz położonej w niewielkiej odległości od miasta Poznania;
 - dobra ekspozycja nieruchomości z drogi dojazdowej;
 - lokalizacja nieruchomości w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych - leśnych;

* Wycena nieruchomości – Dopiewiec, działki 184/7, 184/8 *

Klauzule:

1. Niniejszy załącznik nie stanowi treści operatu szacunkowego.
2. Powyższe przewidywania wynikają z aktualnego stanu wiedzy o tendencjach rynkowych nieruchomości i mogą w przyszłości nie pokryć się z faktycznymi trendami rynkowymi wynikającymi z dynamiki zmian rynku w czasie.
3. Ostateczna ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy do wierzyciela.

Poznań, 07 listopada 2016r.

UKW - Prezentacja Księgi Wieczystej

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/wy...MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

AAA

[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)**Wynik wyszukiwania księgi wieczystej**

Numer księgi wieczystej	PO1P/00271663/9
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH POZNAŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2010-09-24
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DOMIEWIEC
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW FINANSOWYCH UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.0.1.331, 04-08-2016

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...

 TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00271663/9**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	2
Numer działki	184/8		
Identyfikator działki	302105_2.0002.184/8		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	302105_2.0002, DOPIEWIEC		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DOPIEWIEC		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO1P / 00169913 / 9, 12,5304 HA		
Obszar całej nieruchomości	12,5304 HA	Nr podstawy wpisu	2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	2
WYPIS I WYRYS , 2010-08-02, STAROSTA POZNAŃSKI, POZNAŃ; 10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00029711/10/001, 2010-09-23 13:45:48, 2010-09-24-10.37.43.499513, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1P/00271663/9**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-Q](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

[Zamknij](#)

https://przegladarka-ckw.ms.gov.pl/cukw_prz/KsiegiWieczyste/po...
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1P/00271663/9, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ
Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	7, 8, 9, 10
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	3 1 / 1 ---	
	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, Gdynia, 00074245700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	PROTOKÓŁ NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15806/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 86-104, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035782/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.49.41.688609, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	OŚWIADCZENIE O OBJĘCIU UDZIAŁÓW , 15815/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 105-106, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035782/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.49.41.688609, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA (...) , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 107-127, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035782/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.49.41.688609, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY INFORMACJA ODPOWIEDAJĄCA ODPISOWI AKTUALNEMU PRZEDSIĘBIORCÓW , NUMER KRS: 0000041271, 2013-05-20, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 76-83, PO1P/00268817/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00015216/13/001, 2013-05-22 10:14:16, 2013-06-11-13.31.06.526944, NIE, 65-72, PO1P/00268817/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00271663/9**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-Q](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1P/00271663/9, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)						2		13, 14	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)						HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta						75000000,00 (SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.		1		ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI SERII NS1 O TREŚCI WSKAZANEJ W PARAGRAFIE 14 AKTU NOTARIALNEGO BĄDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU, STOSUNEK PRAWNY BĄDĄCYM PODSTAWĄ WPISU			
Księga współobciążona		Lp. 1.		Nr księgi wieczystej Nr hipoteki		PO1P / 00268817 / 0 2			
Inne informacje						HIPOTEKA NINIEJSZA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE POD OZNACZENIEM WAZM/00205827/1 ORAZ KW NR WAZM/00205837/4 ORAZ WAZM/00498619/0			
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki									
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)		Lp. 1.				ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14076008200000, ADMINISTRATOR HIPOTEKI			

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 4113, 2014-02-07, ALEKSANDRA FRĄCKOWSKA, GDAŃSK; 49-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00003898/14/001, 2014-02-12 12:13:39, 2014-02-13-09:50:51.749964, NIE, 55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZKW 4732/14, 2014-03-17, SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ; 79 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00004732/14/001, 2014-02-20 11:45:16, 2014-03-17-12:21:58.861420, NIE, 75-77 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZKW 4732/14, 2014-03-17, SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ; 79 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00004732/14/002, 2014-02-20 11:45:16, 2014-03-17-12:21:58.861420, NIE, 75-77 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

UKW - Prezentacja Księgi Wieczystej

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/wy...



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

AAA

[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej	PO1P/00268817/0
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH POZNAŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2010-05-25
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DOPIEWIEC
	WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DOPIEWIEC
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

Przeglądanie treści księgi wieczystej



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 5.0.1.332, 04-09-2015

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...

 TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00268817/0**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	184/7			4
Identyfikator działki	302105_2.0002.184/7			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	302105_2.0002, DOPIEWIEC			
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DOPIEWIEC		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przylaczenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO1P / 00169913 / 9, 2,8029 HA			
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2,8029 HA				4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS , 2010-05-19, STAROSTA POZNAŃSKI, POZNAŃ; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00015905/10/001, 2010-05-20 14:25:54, 2010-05-25-12.17.16.194886, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA USTERKI WPISU , 2010-07-22, REFERENDARZ SĄDOWY SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ - STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁU KSIĄG WIECZYSTYCH, POZNAŃ; 34-35, PO1P/00268817/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00022628/10/002, 2010-07-20 11:03:22, 2010-07-22-10.18.37.320576, TAK, 33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/cukw_prz/KsiegiWieczyste/po...TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00268817/0**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/po...

 TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00268817/0**, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	6, 7, 8, 9, 11
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	2 1 / 1 ---	
	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 00074245700000	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POLNORD NIENRUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15806/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 86-104, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035781/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.48.48.840424, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	OŚWIADCZENIE O OBJĘCIU UDZIAŁÓW , 15815/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 105-106, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035781/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.48.48.840424, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA (...) , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 107-127, PO1P/00261083/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00035781/11/001, 2011-11-23 12:04:29, 2011-11-28-09.48.48.840424, NIE, 85-127, PO1P/00261083/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY INFORMACJA ODPOWIEDAJĄCA ODPISOWI AKTUALNEMU Z REJESTRU PRZESIEBICÓW , NUMER KRS 0000041271, 2013-05-20, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 76-83 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00015215/13/001, 2013-05-22 10:14:16, 2013-06-11-13.00.02.818067, NIE, 65-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZ.KW. 15215/13, 2013-06-12, SĘDZIA SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ STARE MIASTO W POZNANIU WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH; 86 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00015215/13/002, 2013-05-22 10:14:16, 2013-06-12-11.11.09.046320, NIE, Z URZĘDU (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Zamknij]

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1P/00268817/0, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-Q](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/po...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1P/00268817/0, STAN Z DNIA 2016-11-03 10:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu 13, 14
Numer hipoteki (roszczenia)	2			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	75000000,00 (SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI SERII NS1 O TREŚCI WSKAZANEJ W PARAGRAFIE 14 AKTU NOTARIALNEGO BĄDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU, STOSUNEK PRAWNY WSKAZANY W AKCIE NOTARIALNYM BĄDĄCYM PODSTAWĄ WPISU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PO1P / 00271663 / 9 2	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE POD OZNACZENIEM WA2M/00205827/1 ORAZ KW NR WA2M/00205837/4 ORAZ WA2M/00498619/0			
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki	Lp. 1.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)	Lp. 1.			LUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14076008200000, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 4113, 2014-02-07, ALEKSANDRA FRĄCKOWSKA, GDAŃSK; 49-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00003898/14/001, 2014-02-12 12:13:39, 2014-02-13-09.50.51.749964, NIE, 55, PO1P/00271663/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZKW 7829/14, 2014-03-19, SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./PO1P/00007829/14/001, 2014-03-18 07:54:14, 2014-03-19-09.55.35.930414, TAK, 75-76 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZKW 7829/14, 2014-03-19, SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./PO1P/00007829/14/002, 2014-03-18 07:54:14, 2014-03-19-09.55.35.930414, TAK, 75-76 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Podpis

STAROSTA POZNAŃSKI

Wzrostowiczko	Wielkopolskie
Powiat	poznański
Jednostka ewidencyjna	302166_3, DOPIEWO
Osoba	0002
numer:	
nazwa:	DOPIEWO

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej G.610

POLKORD SPÓŁKA AKCYJNA
OWA

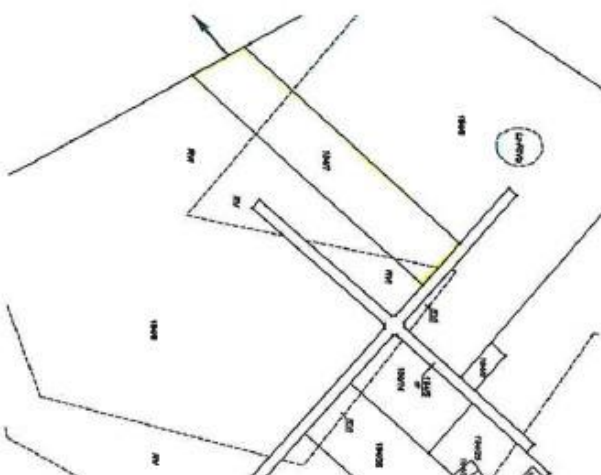
Udskrevet : 1/1

[illegible]

Stwiernia: data iaa, ośrodek biologiczny dwadzieścia dziewięć m. kw
według stanu na dzień: 27.04.2016

Wytys z mapy ewidencyjnej

Skala 1 : 5000



Zacznik nr: GK.4.012.5006.2016
Sportyści(ki): Sylwia Winiarska-Porzebia



(Phenylacetylene)

*(Примечание: объекты репрезентативной группы)
Ростов, дата 27.04.2016 г.

Received, date 27.04.2016 c

Environm nt mltiply ing post prandial acc ssy to
dilatary mltiply ing mltiply ing mltiply ing mltiply ing

4. Wzrosty i cięgielności

STAROSTA POZNAŃSKI

Województwo	wielkopolskie
Powiat	połnawski
Jednostka organizacyjna	3021.05_2, DOPIEWO
Osoba	numer: 0002
metoda:	DOPIEWREC

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej G.462

POLIWORLD SPÓŁKA AKCYJNA
OTWARTA

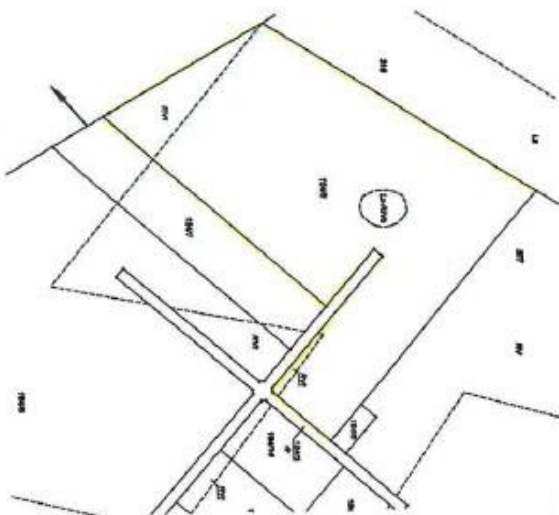
Udsmål : 4/5

Ar. mny	Number deciml	Bilasma demerit points	Open up/down	Gen. ut. 1 hont. utro	Demerit utro	Mr. utro utro
5	1848		Party admission electronic Party sum Party sum	L-1870 RV 113835 RV1 112055	0-2386 113835 112055	12.5504 12.5504 12.5504 12.5504

Stowbie: dwunasto lat, pięć miesięcy trzydzieści m. km
według stanu na dzień: 27.04.2016

Wyrzys z mapy ewidencyjnej

Skala 1 : 5000



Zdecylo nr: OKD.4012.5666.2016
Sportadun; Sylwia Mastowska-Potrzebska



200. STANOSTY POLYMER COATED

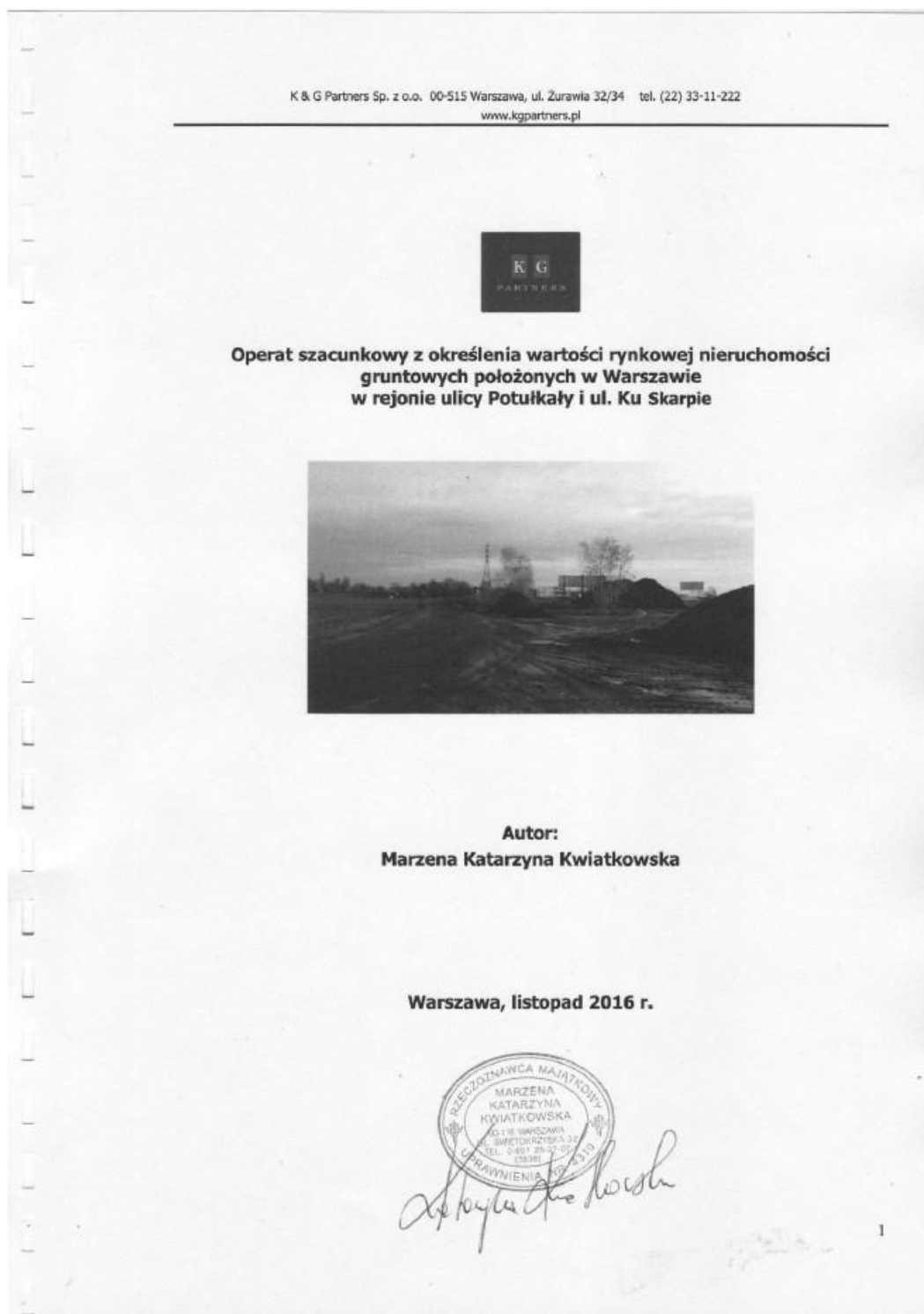
**Dziękuję bardzo
Stanisław Gładysz
PŁOCK w październiku**

(Prilog 1 razmatrao osobu reprezentativnu za grupu)

(Principal unexplained)

Accepted, date 27.04.2018

16.2 Wycena Nieruchomości 3 i 4



K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości

Dwie nieruchomości gruntowe położone w rejonie **ul. Potulkały i ul. Ku Skarpie** w Warszawie, na terenie dzielnicy Warszawa – Wilanów.

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej KW WA2M/00205827/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako: obręb 1-12-11, działka nr ewid. 12 o powierzchni 3292 m², działka nr ewid. 14 o powierzchni 4155 m².

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej KW WA2M/00205837/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako: obręb 1-12-11, działka nr ewid. 13 o powierzchni 16403 m², działka nr ewid. 15 o powierzchni 5651 m², działka nr ewid. 16/1 o powierzchni 8595 m², działka nr ewid. 16/2 o powierzchni 1225 m², działka nr ewid. 16/3 o powierzchni 23 m², działka nr ewid. 21/1 o powierzchni 10085 m², działka nr ewid. 21/2 o powierzchni 113 m², działka nr ewid. 23/1 o powierzchni 117 m², działka nr ewid. 23/2 o powierzchni 2491 m², działka nr ewid. 24/1 o powierzchni 141 m², działka nr ewid. 24/2 o powierzchni 2446 m², działka nr ewid. 25/1 o powierzchni 84 m², działka nr ewid. 25/2 o powierzchni 1327 m², działka nr ewid. 26/1 o powierzchni 77 m², działka nr ewid. 26/2 o powierzchni 1237 m², działka nr ewid. 27/1 o powierzchni 153 m², działka nr ewid. 27/2 o powierzchni 2474 m², działka nr ewid. 28/1 o powierzchni 141 m², działka nr ewid. 28/2 o powierzchni 2371 m², działka nr ewid. 29/1 o powierzchni 145 m², działka nr ewid. 29/2 o powierzchni 2382 m², działka nr ewid. 30/1 o powierzchni 136 m², działka nr ewid. 30/2 o powierzchni 1068 m², działka nr ewid. 32 o powierzchni 990 m², działka nr ewid. 33/1 o powierzchni 68 m², działka nr ewid. 33/2 o powierzchni 2386 m², działka nr ewid. 34/1 o powierzchni 133 m², działka nr ewid. 34/2 o powierzchni 2388 m², działka nr ewid. 35/1 o powierzchni 258 m², działka nr ewid. 35/2 o powierzchni 2229 m², działka nr ewid. 36 o powierzchni 2570 m², działka nr ewid. 37 o powierzchni 2555 m², działka nr ewid. 38 o powierzchni 2579 m², działka nr ewid. 39 o powierzchni 2584 m², działka nr ewid. 41 o powierzchni 2345 m², działka nr ewid. 42 o powierzchni 2715 m², działka nr ewid. 43 o powierzchni 2561 m², działka nr ewid. 44 o powierzchni 2612 m², działka nr ewid. 45 o powierzchni 2731 m².

Przedmiot i cel wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.

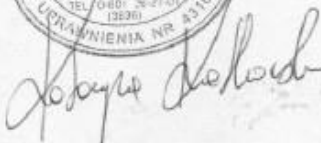
Oszacowana wartość rynkowa dwóch nieruchomości gruntowych dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

76 736 423,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt sześć milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy złote)

Data sporządzenia operatu szacunkowego

8 listopada 2016 r.



K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

1. Spis treści

1. Spis treści	3
2. Przedmiot, zakres i cel wyceny	4
2.1. Określenie przedmiotu wyceny	4
2.2. Określenie zakresu wyceny	5
2.3. Określenie celu wyceny	5
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
3.1. Podstawy formalne	6
3.2. Podstawy prawne	6
3.3. Podstawy merytoryczne	6
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	7
4. Opis i określenie stanu nieruchomości	7
4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości	7
4.2. Uwarunkowania planistyczne	8
5. Stan prawny przedmiotu wyceny	12
6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości	16
6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	16
6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych	17
7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	18
7.1. Wprowadzenie i założenia	18
7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny	18
7.3. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	19
7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis	20
7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących	22
7.6. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu	22
7.7. Wynik końcowy oszacowania	24
8. Podsumowanie i wnioski:	24
9. Klauzule i zastrzeżenia	24

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

2. Przedmiot, zakres i cel wyceny

2.1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości gruntowe położone w rejonie ulic **Potułkały i Ku Skarpie** w Warszawie, na terenie dzielnicy Warszawa – Wilanów.

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **KW WA2M/00205827/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako:

- obręb **1-12-11**
- działka **nr ewid. 12** o powierzchni **3292 m²**
- działka **nr ewid. 14** o powierzchni **4155 m²**

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **KW WA2M/00205837/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako:

- obręb **1-12-11**
- działka **nr ewid. 13** o powierzchni **16403 m²**
- działka **nr ewid. 15** o powierzchni **5651 m²**
- działka **nr ewid. 16/1** o powierzchni **8595 m²**
- działka **nr ewid. 16/2** o powierzchni **1225 m²**
- działka **nr ewid. 16/3** o powierzchni **23 m²**
- działka **nr ewid. 21/1** o powierzchni **10085 m²**
- działka **nr ewid. 21/2** o powierzchni **113 m²**
- działka **nr ewid. 23/1** o powierzchni **117 m²**
- działka **nr ewid. 23/2** o powierzchni **2491 m²**
- działka **nr ewid. 24/1** o powierzchni **141 m²**
- działka **nr ewid. 24/2** o powierzchni **2446 m²**
- działka **nr ewid. 25/1** o powierzchni **84 m²**
- działka **nr ewid. 25/2** o powierzchni **1327 m²**
- działka **nr ewid. 26/1** o powierzchni **77 m²**
- działka **nr ewid. 26/2** o powierzchni **1237 m²**
- działka **nr ewid. 27/1** o powierzchni **153 m²**
- działka **nr ewid. 27/2** o powierzchni **2474 m²**
- działka **nr ewid. 28/1** o powierzchni **141 m²**
- działka **nr ewid. 28/2** o powierzchni **2371 m²**
- działka **nr ewid. 29/1** o powierzchni **145 m²**
- działka **nr ewid. 29/2** o powierzchni **2382 m²**
- działka **nr ewid. 30/1** o powierzchni **136 m²**
- działka **nr ewid. 30/2** o powierzchni **1068 m²**
- działka **nr ewid. 32** o powierzchni **990 m²**
- działka **nr ewid. 33/1** o powierzchni **68 m²**
- działka **nr ewid. 33/2** o powierzchni **2386 m²**
- działka **nr ewid. 34/1** o powierzchni **133 m²**
- działka **nr ewid. 34/2** o powierzchni **2388 m²**
- działka **nr ewid. 35/1** o powierzchni **258 m²**
- działka **nr ewid. 35/2** o powierzchni **2229 m²**
- działka **nr ewid. 36** o powierzchni **2570 m²**

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

- działka nr ewid. 37 o powierzchni 2555 m²
- działka nr ewid. 38 o powierzchni 2579 m²
- działka nr ewid. 39 o powierzchni 2584 m²
- działka nr ewid. 41 o powierzchni 2345 m²
- działka nr ewid. 42 o powierzchni 2715 m²
- działka nr ewid. 43 o powierzchni 2561 m²
- działka nr ewid. 44 o powierzchni 2612 m²
- działka nr ewid. 45 o powierzchni 2731 m²

Kolor żółty – działki podlegające oszacowaniu



2.2. Określenie zakresu wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych.

2.3. Określenie celu wyceny

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa Nr 463/TO/TZ/2016 z dnia 2.11.2016 r. zawarta pomiędzy firmą „Polnord” S.A. z siedzibą w Gdyni przy ul. Śląskiej 35/37 z firmą K&G Partners Sp. z o.o. z siedzibą w 00-515 Warszawie przy ul. Żurawiej 32/34 jako wykonawcą wyceny.

3.2. Podstawy prawne

Podstawy materialnoprawne opracowania stanowią w szczególności:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 782 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 0 z 2013 r., poz. 330 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 0 z 2013 r., poz. 707 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 0 z 2014 r., poz. 121 tekst jednolity).
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity).
7. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości – MSR 39

3.3. Podstawy merytoryczne

Jako podstawy metodologiczne wykorzystano wybraną literaturę fachową w szczególności:

1. Krajowe Standardy Wyceny Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzonych przez K&G Partners Sp. z o.o.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty i informacje pozyskane

1. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA2M/00205827/1 dokonanego w dniu 3.11.2016 r.
2. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA2M/00205837/4 dokonanego w dniu 3.11.2016 r.
3. Informacje uzyskane z Serwisu mapowego m.st. Warszawy.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

4. Informacje uzyskane z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potułkały.
5. Informacje uzyskane z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Waflowej.
6. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z rejestru cen i wartości dla m.st. Warszawy.
7. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
8. Dokonane przez rzeczoznawcę oględziny i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.
9. Informacje własne znajdujące się w bazie danych firmy K&G Partners Sp. z o.o. dotyczące analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie ze szczególnym uwzględnieniem danych dla dzielnicy Wilanów.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości
4 listopada 2016 r.

4. Opis i określenie stanu nieruchomości

4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości

Przedmiotowy kompleks działek znajduje się w południowo – zachodniej części Wilanowa, w pobliżu granicy z Ursynowem i Konstancinem – Jeziorną, na terenie bardzo rozproszonej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej pośród dawnych pól uprawnych.

Działki znajdują się po południowo – zachodniej stronie ul. Drewny – jednej z głównych tras przejazdowych tej części Wilanowa oraz na końcu ul. Potułkały i ciągną się wzdłuż ul. Ku Skarpie. Bezpośrednie otoczenie stanowią pola uprawne, Las Kabacki oraz starsza zabudowa zagrodowa znajdująca się od strony ul. Potułkały oraz nieco dalej położona nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z małymi domami mieszkalnymi. Wzdłuż ul. Drewny ciągnie się pas terenu przeznaczonego na usługi.

Teren, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, jest zniwelowany, stanowi obszar upraw rolnych i ogrodniczych. Działki stanowią zwarty kompleks ciągnący się z północnego – wschodu na południowy – zachód, począwszy od ul. Drewny w kierunku Lasu Kabackiego. Poszczególne działki mają zróżnicowaną powierzchnię oraz kształt, ale łącznie tworzą zwarty obszar

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgparkers.pl

4. Informacje uzyskane z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potułkały.
5. Informacje uzyskane z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wąflowej.
6. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z rejestru cen i wartości dla m.st. Warszawy.
7. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
8. Dokonane przez rzeczoznawcę oględziny i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.
9. Informacje własne znajdujące się w bazie danych firmy K&G Partners Sp. z o.o. dotyczące analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie ze szczególnym uwzględnieniem danych dla dzielnicy Wilanów.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
8 listopada 2016 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości
4 listopada 2016 r.

4. Opis i określenie stanu nieruchomości

4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości

Przedmiotowy kompleks działek znajduje się w południowo – zachodniej części Wilanowa, w pobliżu granicy z Ursynowem i Konstancinem – Jeziorną, na terenie bardzo rozproszonej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej pośród dawnych pól uprawnych.

Działki znajdują się po południowo – zachodniej stronie ul. Drewny – jednej z głównych tras przebiegających tej części Wilanowa oraz na końcu ul. Potułkały i ciągną się wzdłuż ul. Ku Skarpie. Bezpośrednie otoczenie stanowią pola uprawne, Las Kabacki oraz starsza zabudowa zagrodowa znajdująca się od strony ul. Potułkały oraz nieco dalej położona nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z małymi domami mieszkalnymi. Wzdłuż ul. Drewny ciągnie się pas terenu przeznaczonego na usługi.

Teren, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, jest zniwelowany, stanowi obszar upraw rolnych i ogrodnich. Działki stanowią zwarty kompleks ciągnący się z północnego – wschodu na południowy – zachód, począwszy od ul. Drewny w kierunku Lasu Kabackiego. Poszczególne działki mają zróżnicowaną powierzchnię oraz kształt, ale łącznie tworzą zwarty obszar

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

inwestycyjny bez wydzielonych działek inwestycyjnych oraz komunikacji. Jest to teren dopiero przygotowywany pod inwestycję mieszkaniową.

Dojazd do przedmiotowych działek zapewnia gruntowa ul. Ku Skarpie od strony ul. Drewny oraz częściowo gruntowa i częściowo utwardzona kostką betonową ul. Potułkały zapewniająca dojazd od strony ul. Przekornej. Dojazd do najdalej wysuniętych działek zapewnia ul. Opieńki.

Uzbrojenie terenu:

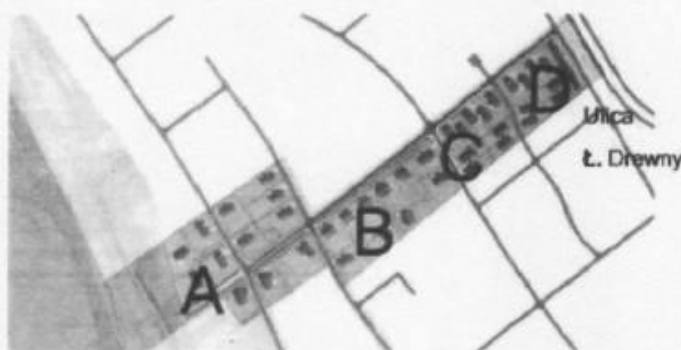
- sieć wodociągowa znajduje się w osi ulicy Potułkały, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości,
- sieć kanalizacyjna: zgodnie z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania projekt nieruchomości do czasu budowy kanalizacji może być obsługiwana przez zbiorniki szczelne bezodpływowe. Projekt kanalizacji został wykonany i uzgodniony przez firmę Polnord,
- sieć kanalizacji deszczowej: brak jest obecnie możliwości odbioru wody opadowej,
- sieć elektryczna: projekt można obsługiwać zarówno od strony ulicy Ł. Drewny jak i Potułkały. Sieć energetyczna będzie rozbudowywana przez firmę Polnord,
- sieć gazowa: w ulicy Łukasza Drewny po stronie zachodniej poprowadzona jest sieć gazowa. W pobliżu brak jest sieci grzewczych.

4.2. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowy obszar inwestycyjny objęty jest dwoma obowiązującymi planami zagospodarowania: Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ulicy Potułkały (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 289 z 8.11.2002 roku poz. 7604) oraz Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu Ulicy Waflowej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 92 z 17.08 2000 roku poz. 909).

Na podstawie analizy dostarczonej przez Zleceniodawcę ustalono chłonność terenu wraz z odpowiednimi zapisami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Całkowitą chłonność terenu szacuje się na około 22 000 m² PUM - powierzchni użytkowej mieszkań, dla potrzeb niniejszej informacji teren podzielono na obszary A, B, C, D.



K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Plan zagospodarowania rejonu ulicy Potulkały - Uchwała Nr 887 Rady Gminy Warszawa – Wiańków z dnia 26 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Potulkały.

A – obszary planistyczne **20MN, 21MN, 23MN, 24MN i 35KP** o pow. 29 260 m². Chłonność ok. 6300 m² PUM + usługi rekreacji.

Domy jednorodzinne i małe domy mieszkalne (do 4 rodzin) na działkach min. 2000 m², Powierzchnia biologicznie czynna 80%.

Wysokość zabudowy do 10 m, dopuszczone dachy płaskie.

§ 51. Dla obszaru funkcjonalnego 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem ZZP,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z §10 niniejszej uchwały,
 - e) obowiązek utrzymania min.80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 52. Dla obszaru funkcjonalnego 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) uwzględnić planowaną pompownię ścieków wraz ze stacją trafo, której orientacyjną lokalizację wniesiono na rysunek planu,
 - e) obowiązek utrzymania min.80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 54. Dla obszaru funkcjonalnego 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych z wyjątkiem linii zabudowy od strony granicy z obszarem ZZP,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - e) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

§ 55. Dla obszaru funkcjonalnego 24MN ustala się:

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

B – obszar planistyczny **25MN** o pow. 20 600 m². Chłonność 5200 m² PUM.

Domy bliźniacze, jednorodzinne lub do 4 lokali mieszkalnych na działkach min 2000 m².

Powierzchnia biologicznie czynna 80%.

Wysokość zabudowy do 10 m. dopuszczone dachy płaskie.

§ 56. Dla obszaru funkcjonalnego 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna w zieleni z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) minimalna wielkość działek nowo tworzonych 2.000m²,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych i pieszo jezdnych,
 - c) wysokość zabudowy - max. 10m,
 - d) obowiązek utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

Działki nr ew. 12 i 14 w obrębie 1-12-11 położone są na terenie oznaczonym symbolem **ZZP** – zieleni parkowa, sport i rekreacja.

§ 64. Dla obszaru funkcjonalnego ZZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni parkowa, sport, rekreacja, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) ogrodnictwo, rolnictwo jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) sposób zagospodarowania:
 - a) wzbogacić istniejącą zieleni z zachowaniem cieków wodnych i lasu,
 - b) dopuszcza się niewysokie (max 7m) obiekty architektoniczne, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% obszaru,
 - c) w zakresie ochrony dóbr kultury obowiązują ograniczenia zagospodarowania na terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 10 niniejszej uchwały,
 - d) wzdłuż ciągu ulic: Opieńki - Gąsek wprowadzić ścieżkę rowerową, zgodnie z rysunkiem planu.

Plan Zagospodarowania Wąflowa I – Uchwał Nr 269 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu ul. Wąflowej (Etap I)

C – obszar planistyczny **16MN** pow. 9960 m². Chłonność ca 4750 m² PUM.

Dla obszaru funkcjonalnego 16MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, jako przeznaczenie podstawowe,

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

2) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania

1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic,

2) Wysokość zabudowy - max 10m

3) Obsługa komunikacyjna od ulic: 6KUL, 13KUL, 14KUL i 22UD.

4) Ograniczenia w podpiwniczeniu obiektów ze względu na wysoki poziom wody gruntowej.

5) Powierzchnia biologicznie czynna 60%.

3. Ograniczenia zabudowy

W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust.1.6).

D – obszar planistyczny 16MN pow. 9960 m². Chłonność ca 4200 m² PUM +1700 m² powierzchni usługowych wzdłuż ulicy Łukasza Drewny.

Domy szeregowe na działkach min. 400 m² lub jednorodzinne i małe domy mieszkalne (do 4 rodzin) na działkach 1000 m².

Intensywność zabudowy do 0,8.

Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

Wysokość zabudowy do 10 m.

Część terenu jest objęta obszarem planistycznym o symbolu **15 MN.U**

§ 38. Dla obszaru funkcjonalnego 15MN,U plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

1) mieszkalnictwo jednorodzinne w zieleni jako przeznaczenie podstawowe,

2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone,

3) Warunkiem dopuszczenia jest nie większy, niż 10% udział usług w wykorzystaniu terenu tego obszaru funkcjonalnego (poza strefą uciążliwości drogi 1KUGP),

4) W granicach uciążliwości drogi 1KUGP - przeznaczeniem podstawowym są usługi nieuciążliwe z mieszkalnictwem

jako przeznaczeniem dopuszczonym.

3. Sposób zagospodarowania

4. 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic, a od strony ul. Ł. Drewny dla zabudowy mieszkaniowej 40,0m od krawędzi jezdni tej ulicy.

2) Wysokość zabudowy - max 10m.

3) Obsługa komunikacyjna głównie od ulic 11KUL, 13KUL, 14KUL, 22KUD.

4) W związku z usytuowaniem obszaru w 130m strefie uciążliwości hałasowej ul. Ł. Drewny (1KUGP) zastosowanie mają ustalenia §23 pkt 7 niniejszej uchwały.

5) Powierzchnia biologicznie czynna 50%.

3. Ograniczenia zabudowy

10. W obszarze występuje stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia ogólne rozdział 2, II, §10 ust.1.6).

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wyrzys z Miejscowego Planu zagospodarowania



5. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **KW WA2M/00205827/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA2M/00205827/1** dokonanego w dniu 17.03.2016 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, działka nr **ew. 12** w obrębie 11211, ul. Opieńki, R – grunty orne; działka nr **ew. 14** w obrębie 11211, ul. Opieńki, R – grunty orne; o łącznej powierzchni 0,7447 ha.

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA

Hipoteka umowna łączna w kwocie 75 mln zł - siedemdziesięciu pięciu milionów zł.

Roszczenia obligatariuszy wynikające z obligacji wskazanych w podpolu: "c" niniejszego pola, w tym roszczenia obligatariuszy o nieprzedawnione odsetki od wartości nominalnej obligacji serii

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgparkers.pl

ns1 i o przyznane koszty postępowania, wyemitowanych przez Polnord Spółkę Akcyjną z siedzibą w Gdyni w trybie określonym w art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. O ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: dz.u. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późn. zm.), podlegających wykupowi po 3 latach od dnia emisji obligacji z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu obligacji określonych szczegółowo w dokumencie ofertowym - propozycja nabycia obligacji.

Obligacje serii ns1, niezabezpieczone w dacie emisji obligacji, emitowane na podstawie uchwały nr 43/2013 zarządu Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni z dnia 9 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii ns1, zmienionej uchwałą nr 2/2014 r. z dnia 22 stycznia 2014 r., to jest obligacje niemające formy dokumentu w liczbie nie większej niż 50000 sztuk obligacji na okaziciela o numerach od 00001 do 50000, o wartości nominalnej 1000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

Księgi współobciążone: WA2M/00205837/4 i WA2M/00498619/0.

Obligacje będą: emitowane w jednej serii i będą oznaczone jako obligacje serii ns1, oferowane i wykupywane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji, zbywalne bez żadnych ograniczeń.

Wysokość oprocentowania obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce wibor3m powiększonej o marżę 4,35 % w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 (trzy) miesiące.

Wykup obligacji będzie dokonywany za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie a w przypadku dematerializacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi wykup będzie dokonywany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi regulacjami Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. obligacje nie będą: obligacjami zamiennymi na akcje spółki, obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami, obligacjami przychodowymi.

W przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 20000 sztuk obligacji emisja obligacji nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o obligacjach).

Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Bondspot S.A. pod nazwą Aso Catalyst ("Aso Catalyst"). W przypadku rejestracji obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (kdpw) - tj. gdy nastąpi dematerializacja obligacji na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi - czynności związane z prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez KDPW, na podstawie odrębnej umowy. W przypadku niedojścia do rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia obligacji do Aso Catalyst, obligacje będą zapisane w ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 5a ust. 3 pkt 2) ustawy o obligacjach przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy zawartej ze spółką. Obligacje uprawniać będą wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Niniejsza hipoteka współobciąża także nieruchomości gruntowe, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr PO1P/00271663/9 i nr PO1P/00268817/0.

Łuczyński i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie jako administrator hipoteki.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **KW WA2M/00205837/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA2M/00205837/4** dokonanego w dniu 17.03.2016 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów, działka nr ew. 13 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 15 w obrębie 11211, ul. Opieńki, R – grunty orne; działka nr ew. 32 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 36 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 37 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 38 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 39 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 412 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 42 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 43 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 44 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 45 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 16/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 16/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 16/3 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 21/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 22/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 23/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 23/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 24/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 24/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 25/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 25/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 26/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 26/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 27/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 27/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 28/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 28/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 29/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 29/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 30/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 30/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 33/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 33/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 34/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 34/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 35/1 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; działka nr ew. 35/2 w obrębie 11211, ul. Droga bez nazwy, R – grunty orne; o łącznej powierzchni 9,0589 ha.

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Dział IV – HIPOTEKA

Hipoteka umowna łączna w kwocie siedemdziesięciu pięciu milionów zł.

Roszczenia obligatariuszy wynikające z obligacji wskazanych w podpolu: "c" niniejszego pola, w tym roszczenia obligatariuszy o nieprzedawnione odsetki od wartości nominalnej obligacji serii ns1 i o przyznane koszty postępowania, wyemitowanych przez Polnord Spółkę Akcyjną z siedzibą w Gdyni w trybie określonym w art. 9 pkt 3 ustawy o obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. O ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: dz.u. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późn. Zm.), podlegających wykupowi po 3 latach od dnia emisji obligacji z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu obligacji określonych szczegółowo w dokumencie ofertowym - propozycja nabycia obligacji.

Obligacje serii ns1, niezabezpieczone w dacie emisji obligacji, emitowane na podstawie uchwały nr 43/2013 zarządu Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni z dnia 9 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii ns1, zmienionej uchwałą nr 2/2014 r. z dnia 22 stycznia 2014 r., to jest obligacje niemające formy dokumentu w liczbie nie większej niż 50000 sztuk obligacji na okaziciela o numerach od 00001 do 50000, o wartości nominalnej 1000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 50000000,00 zł.

Księgi powiązane: WA2M/00205827/1 i WA2M/00498619/0.

Obligacje będą: emitowane w jednej serii i będą oznaczone jako obligacje serii ns1, oferowane i wykupywane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji, zbywalne bez żadnych ograniczeń.

Wysokość oprocentowania obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce wibor3m powiększonej o marżę 4,35 % w skali roku, a odsetki będą naliczne począwszy od daty emisji obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 (trzy) miesiące.

Wykup obligacji będzie dokonywany za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie a w przypadku dematerializacji w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi wykup będzie dokonywany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych obligatariuszy, zgodnie z obowiązującymi regulacjami Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. obligacje nie będą: obligacjami zamiennymi na akcje spółki, obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami, obligacjami przychodowymi.

W przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 20000 sztuk obligacji emisja obligacji nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o obligacjach).

Obligacje nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Bondspot S.A. pod nazwą Aso Catalyst ("Aso Catalyst"). W przypadku rejestracji obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (kdpw) - tj. gdy nastąpi dematerializacja obligacji na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi - czynności związane z prowadzeniem ewidencji wykonywane będą przez KDPW, na podstawie odrębnej umowy. W przypadku niedojścia do rejestracji obligacji w KDPW lub niewprowadzenia obligacji do Aso Catalyst, obligacje będą zapisane w ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 5a ust. 3 pkt 2) ustawy o obligacjach przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy zawartej ze spółką. Obligacje uprawniać będą

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Niniejsza hipoteka współobciąża także nieruchomości gruntowe, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr PO1P/00271663/9 i nr PO1P/00268817/0.

Łuczyński i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie jako administrator hipoteki.

6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości

6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego

Wilanów – dzielnica Warszawy położona w południowej części miasta, wzdłuż zachodniego brzegu Wisły. Południowa granica Wilanowa stanowi granicę Warszawy. Do 1951 roku miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Wilanów. W latach 1994-2002 Wilanów był samodzielną gminą.

Wilanów graniczy:

- od zachodu z dzielnicą Ursynów
- od północy z dzielnicą Mokotów
- od wschodu (przez Wisłę) z dzielnicą Wawer
- od południa z gminą Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński

Według Systemu MSI Wilanów dzieli się oficjalnie na:

- Wilanów Wysoki
- Wilanów Niski
- Wilanów Królewski
- Błonia Wilanowskie
- Powsinek
- Zawady
- Kępa Zawadowska
- Powsin

Dzielnica Wilanów położona jest w doskonałym układzie komunikacyjnym. Przez dzielnicę przechodzi główna arteria (Wisłostrada) oraz ulice o dużym znaczeniu ogólnomiejskim (Sobieskiego, Al. Wilanowska).

Atutem Wilanowa jest Pałac oraz duży obszar terenów zielonych. Możliwości rekreacji stwarzają Park Natoliński, Las Kabacki oraz położony po wschodniej stronie Parku Pałacowego – Morysin i pełen uroku teren nad Wisłą znaczne obszary pełnią funkcje ekologiczne, służą nawietrzaniu centralnych części Warszawy. Wilanów może poszczycić się największą w Warszawie liczbą zbiorników wodnych (jeziorka, kanałki, rzeczki) o łącznej powierzchni 140 ha.

Według danych GUS 1 stycznia 2014 dzielnica Wilanów miała powierzchnię 36,73 km², a liczba mieszkańców (stan na 31 grudnia 2013) wynosiła 28 314.

Wilanów jest dzielnicą Warszawy o najmniejszej liczbie ludności i najmniejszej gęstości zaludnienia, jednak ten współczynnik ulega zmianie z powodu budowy nowych osiedli mieszkalnych w tej dzielnicy, w szczególności Miasteczka Wilanów.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Powstałe w tej wyjątkowej okolicy Miasteczko Wilanów stanowi spójną koncepcję urbanistyczną zlokalizowaną w nowej części Wilanowa. Całkowicie zaplanowana wizja osiedla mieszkaniowego realizowana jest przez kilkanaście renomowanych polskich i zagranicznych firm deweloperskich. Według prognoz całkowita liczba mieszkańców Miasteczka wyniesie 35 – 50 tys. osób.

Osiedle jest już wybudowane w ok. 60%, natomiast infrastruktura jest ukończona w ok. 30%. Wkrótce powstaną jednak nowe inwestycje, gdyż plany publicznych szkół i przedszkoli są już gotowe, a tereny na ich budowę zakupione przez m.st. Warszawę.

Budynki mieszkalne osiedla harmonizują ze sobą i współgrają jednocześnie z dwoma dominantami: Pałacem Wilanowskim i Świątynią Opatrzności Bożej. Żaden z budynków nie zaburzył obecności tych dwóch obiektów i nie przytłoczył ich wyróżniającym się stylem architektonicznym czy wysokością zabudowy, zachowując tym samym światowy standard wykonania i elegancję rozwiązań projektowych.

6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych

W procesie analizy zbadano rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową znajdujących się na terenie dzielnicy Warszawa – Wilanów oraz północnej części dzielnicy willowej graniczącej z Sadybą, dokonane w latach 2014 – 2016. Zaobserwowano łącznie ponad 30 takich transakcji dotyczących działek o dużych powierzchniach.

Działki niezabudowane położone w centralnej części Wilanowa graniczącej z dzielnicą Mokotów osiągnęły poziom cen przekraczający nawet 2000 zł/m². Dopiero w południowej części Wilanowa (w kierunku Konstancina – Jeziornej) wielkość działek systematycznie rośnie (istniejące na ograniczonym obszarze plany zagospodarowania narzucają minimalną wielkość działek od 800 m² do 2000 m²), a ceny spadają do poziomu 500-900 zł/m². Działki na pograniczu Wilanowa i gminy Konstancin – Jeziorna osiągają najniższy poziom cen zawierający się w przedziale 300 – 600 zł/m². Źródłem danych, na podstawie których sporządzono analizę rynku, były informacje uzyskane z rejestru cen i wartości dotyczące sprzedaży wybranych gruntów niezabudowanych dokonane na terenie dzielnicy Warszawa – Wilanów sporządzone w latach 2014 – 2016.

Zanotowano następujące ceny transakcyjne nieruchomości:

Cena maksymalna – $C_{\max} = 971,00 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna – $C_{\min} = 488,00 \text{ zł/m}^2$

Rynek działek niezabudowanych na terenie Wilanowa przeżywa ciężki okres. Liczba transakcji działkami znacznie spadła w porównaniu do lat ubiegłych. W 2016 roku zaobserwowano spadek cen na rynku nieruchomości gruntowych dla terenów pod zabudowę jednorodzinną – ok. 10% . Ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną w 2016 roku wzrosły – ok. 10%.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

7.1. Wprowadzenie i założenia

W procedurze wyceny określono wartość rynkową prawa użytkowania gruntu nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i Standardach zawodowych.

Zgodnie z art. 151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Zgodnie z art. 154.1. Ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w Planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przypadku braku Planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny

Stosownie do treści art. 150 – 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych

Ze względu na charakterystykę rynku, dostępność danych o nieruchomościach podobnych oraz cel wyceny, wartość działek budowlanych określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

W wyniku zastosowania podejścia porównawczego uzyskuje się wartość rynkową nieruchomości, rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} ,
- określono cenę transakcyjną średnią C_s ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,
- określono zakres współczynników korygujących,
- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości,
- podstawę porównania stanowi 1 m² gruntu.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania terenu zgodnego z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Potulkały oraz Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Waflowej (**WR**).

7.3. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Przy określaniu wartości rynkowej działki do porównania przyjęto 14 transakcji najbardziej podobnych działek na terenie Wilanowa mogące stanowić bazę porównawczą do wyceny przedmiotowej nieruchomości. W procesie obliczeń w przypadku sprzedaży z wyodrębnionym podatkiem VAT przyjęto ceny netto.

Nieruchomości porównawcze [próbka reprezentatywna]:

Lp.	Lokalizacja, położenie	Powierzchnia w m ²	Cena netto całość	Cena netto zł/m kw.	Data transakcji
1	Arbuzowa	1 236	1 120 000	906	14.07.2016
2	Potulkały	1 279	900 000	704	9.05.2016
3	bd	2 706	1 569 480	580	8.04.2016
4	bd	1 268	1 100 000	868	11.03.2016
5	Przyczółkowa	1 205	964 000	800	18.02.2016
6	bd	1 049	595 000	567	17.02.2016
7	bd	6 113	5 000 000	818	12.11.2015
8	Potulkały	1 200	700 000	583	28.10.2015
9	Rzodkiewki	2 731	2 400 000	879	22.10.2015
10	bd	4 052	3 200 000	790	12.08.2015
11	Arbuzowa	1 270	860 000	677	5.03.2015

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

12	Arbuzowa	1 535	1 010 000	658	12.02.2015
13	Potulkały	5 127	2 500 002	488	30.12.2015
14	Arbuzowa	2 673	1 871 100	700	7.11.2014
15	Potulkały	1 112	987 100	888	17.06.2014
				C średnia	731,69 zł
				C max	888,00 zł
				C min	567,00 zł

Liczba transakcji n
= 13

Kolorem czerwonym zostały oznaczone transakcje, które zostały odrzucone w analizie ze względu na najniższą i najwyższą cenę.

7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczno – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania. Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość.

Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono w oparciu o stan rynku lokalnego, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz specyfiki przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące istotne czynniki wpływające na wartość wycenianych działek, ich charakterystyki oraz ich wagi.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
 www.kgpartners.pl

Charakterystyka szacowanej nieruchomości z wyekspozowaniem jej cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Charakterystyka cechy
1.	Położenie	20%	3
2.	Komunikacja	15%	1
3.	Ograniczenia	15%	2
4.	Kształt i wielkość działki	20%	3
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	2
6.	Możliwości zabudowy	10%	3
7.	Otoczenie	10%	3
Suma		100%	

Położenie. Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Wilanów na południe od obszaru zwanego Miasteczkiem Wilanów i graniczy z terenami miasta Konstancin Jeziorna. Rejon, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość aktualnie cieszy się coraz większym zainteresowaniem inwestorów i deweloperów. Powstały tutaj już pierwsze inwestycje deweloperskie – osiedle domów jednorodzinnych, bliźniaków. Teren jest położony w znacznej odległości od komunikacji miejskiej oraz od infrastruktury - sklepów, szkół, przedszkoli itp. Rzeczoznawca ocenia tę lokalizację na 3 pkt. w skali 1 - 5.

Komunikacja. Brak dobrego dostępu do komunikacji miejskiej – brak linii tramwajowych, stacji Metra. Komunikacja publiczna wyłącznie MZA znajduje się w znacznej odległości. Rzeczoznawca daje 1 pkt. w skali 1 – 5.

Ograniczenia. Przedmiotowa działka znajduje się w Warszawskiej Strefie chronionego krajobrazu i w związku z tym znacząca część terenu podlega ograniczeniom z zabudowie co do intensywności zabudowy oraz ilości powierzchni biologicznie czynnej (50 % - 80%). Dodatkowo ustalono dla znacznej części tego obszaru wysoki normatyw zabudowy dla 1 działki i wynosi on minimum 2000 m². Działki są położone na terenie stanowiska archeologicznego, co narzuca kolejne ograniczenia w inwestycji. Rzeczoznawca daje 2 pkt. w skali 1 – 5.

Kształt i wielkość działki. Teren został podzielony na mniejsze kształtne działki już od 970 do 2700 m². Cały teren ma powierzchnię ponad 9 ha. To duży obszar, który narzuca etapowanie zabudowy. Rzeczoznawca ocenia kształt i wielkość działki na ocenę - 3 pkt.

Zagospodarowanie i uzbrojenie. Teren jest płaski, niezabudowany co powoduje brak przeszkód w zabudowie i jest plusem dla inwestora. Na terenie brak mediów – kanalizacji, wody, prądu i gazu. Ocena 2 punkty.

Możliwości zabudowy: Dla analizowanego terenu obowiązują dwa Miejscowe Plany Zagospodarowania, które przewidują zabudowę jednorodziną z możliwością nieuciążliwych usług towarzyszących. Część obszaru ponad 7000 m² jest przeznaczona w MPZP pod zieleni, sport i rekreację, część terenu został przeznaczona pod drogi. Powierzchnia biologicznie czynna: jest od 50 % - 80%. Rzeczoznawca ocenia możliwości zabudowy na 3 pkt w skali 1-5 pkt.

Otoczenie. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się nowa i stara zabudowa jednorodzinna. Przy ul. Potułkały powstało osiedle domów jednorodzinnych, bliźniaków. Poza tym jest kilka starych budynków jednorodzinnych oraz łąki i pola, które nie są aktualnie zabudowane, ale w Miejscowym Planie Zagospodarowania przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną. Jest to teren przyszłościowy, na którym powstanie w najbliższych latach nowa, estetyczna zabudowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą. Rzeczoznawca ocenia otoczenie na 3 punkty.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
 www.kgpartners.pl

7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

 Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne ceny kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 567,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\max} &= 888,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 731,69 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości gruntu wynosi:

$$\left[0,7749 \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq 1,2136 \right]$$

7.6. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

METODA SKORYGOWANEJ CENY ŚREDNIEJ			
Grunt 1 m2 - WR= 813,64 zł	C średnia	731,69 zł	Liczba trans. n = 15-2=13
	C max	888,00 zł	Cmin/Cśr = 0,7749
	C min	567,00 zł	Cmax/Cśr = 1,2136

Określenie przedziału współczynników korygujących

Cmin/Cśr =	0,7749
Cmax/Cśr =	1,2136

Obliczenie ceny 1 m2 powierzchni działki:

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wysokość ceny działki i określenie wartości współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę [waga cechy]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1.	Położenie	20%	0,1132	0,5677	0,3405
2.	Komunikacja	15%	0,0679	0,3406	0,0679
3.	Ograniczenia	15%	0,0679	0,3406	0,1361
4.	Kształt i wielkość działki	20%	0,0905	0,4542	0,2724
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	0,0453	0,2271	0,0908
6.	Możliwości zabudowy	10%	0,0226	0,1135	0,0681
7.	Otoczenie	10%	0,0453	0,2271	0,1362
Razem:			0,4529	2,2710	1,1120

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Współczynnik korekcyjny K, przyjęto w wysokości:

K = 1

Wartość rynkowa 1m² wycenianej działki wynosi:

WR = 813,64 zł

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość 1 m² powierzchni gruntu określono wg poniższej formuły:

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

gdzie:

- W_R – wartość 1 m² gruntu,
- C_{gr} – średnia cena 1 m² gruntu,
- u_i – współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości,
- n – liczba cech rynkowych,
- K – współczynnik korekcyjny.

$$W_R = 731,69 \text{ zł/m}^2 \times 1,1120 \times 1,0 = \mathbf{813,64 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa kompleksu działek o łącznej powierzchni **90 589 m²** wynosi:

$$W_{R1} = 813,64 \text{ zł/m}^2 \times 90\,589 \text{ m}^2 = \mathbf{73\,706\,833,96 \text{ zł}}$$

Ze względu na przeznaczenie działek nr ew. 12 i 14 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ich wartość rynkową oszacowano zgodnie z § 45.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość rynkowa kompleksu działek o łącznej powierzchni **7447 m²** wynosi zatem:

$$W_{R2} = 813,64 \text{ zł/m}^2 \times 7447 \text{ m}^2 \times 50\% = \mathbf{3\,029\,588,54 \text{ zł}}$$

$$W_R = W_{R1} + W_{R2}$$

$$\mathbf{WR = 76\,736\,422,50 \text{ zł}}$$

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

7.7. Wynik końcowy oszacowania

Łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

76 736 423,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt sześć milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy złote)



8. Podsumowanie i wnioski:

- Jest to najbardziej prawdopodobna cena jaką można zapłacić na rynku za przedmiotową nieruchomość. Ustalona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.
- Ustalona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest podatek VAT.
- Powyższa wartość wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Kwota została określona na datę bieżącą, wobec czego upływ czasu powoduje konieczność odpowiedniej aktualizacji.

9. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.
2. Operat został sporządzony w oparciu o dane udostępnione przez Zleceniodawcę. Rzeczoznawca będący autorem niniejszego opracowania nie może więc ponosić odpowiedzialności za to, że dane te mogły być niepełne, mylne czy z innego powodu nie w pełni miarodajne.
3. Wartość oszacowanej nieruchomości jest ustalona na 8 listopada 2016 r. W przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać aktualizacji zgodnie z metodologią przyjętą w opracowaniu.
4. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i zasadami etyki zawodowej obowiązującymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Egzemplarz wyciągu z niniejszego operatu podlega przekazaniu przez K&G Partners Sp. z o.o. organowi prowadzącemu ewidencję gruntów i budynków (kataster nieruchomości), właściwemu dla lokalizacji nieruchomości.

K & G Partners Sp. z o.o. 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 32/34 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

6. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości.
8. Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
9. Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Załączniki:

1. Wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów
2. Księgi Wieczyste
3. Dokumentacja fotograficzna

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

19. Obowiązek przekazywania dokumentacji zamieszczanej na Stronie Internetowej

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w związku z Obligacjami, w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej do Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33. Noble Securities S.A. przechowuje przekazane wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

20. Aktualny odpis z KRS Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 1 z 15

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.08.2017 godz. 08:59:51

Numer KRS: 0000041271

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4 aa 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	05.09.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	90	Data dokonania wpisu 23.05.2017
	Sygnatura aktu	GD.MII NS-REJ.KRS/11891/17/198	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000742457, NIP: 5830006767
3.Firma, pod którą spółka działa	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 5887 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. GDYŃA, gmina M. GDYŃA, miejsc. GDYŃA
2.Adres	ul. ŚLĄSKA, nr 35/37, lok. ---, miejsc. GDYŃA, kod 81-310, poczta GDYŃA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 2 z 15

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	11-04-1991, WIEŚŁAWA BARANCEWICZ- NOTARIUSZ PBN W GDAŃSKU, REP. A/A 5331/1991 DOTYCHCZAS NIE ZAREJESTROWANE ZMIANY STATUTU SPÓŁKI ZOSTAŁY SZCZEGÓŁOWO UJĘTE W UCHWALE NR 6/2001 Z DNI A 24 MAJA 2001R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ W GDAŃSKU, W AKCIE NOTARIALNYM POD NUMEREM REP. A NR 4344/2001- STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIJSZEGO WNIOSKU. ZMIENIŁO PAR.1,3,5,7,8,9,10-17,22,24-27,29-30,6,19
	2	AKT NOTARIALNY Z DNI A 29.09.2003R., REP.A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIANY DOTYCZA PAR. 1; 5; 6; 10 UST.1; 12 UST.1, 13 UST.1 STATUTU SPÓŁKI.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNI A 29 KWIETNIA 2004 ROKU, REP.A NR 5177/04 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIENIŁO PAR.1 STATUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNI A 24-06-2005, REPERTORIUM A NR 3564/2005, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA CEZAREGO PIETRASIKA, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY TARG DRZEWNY NR 12/14/8 - ZMIENIŁO PAR.5, PAR.16 UST.3 PKT.8 I PAR.22 UST.2 STATUTU SPÓŁKI
	5	AKT NOTARIALNY Z DNI A 23.02.2006R. REPERTORIUM A NR 1385/2006, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 - ZMIENIŁO PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	6	UCHWAŁA NADZWYKZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA - AKT NOTARIALNY Z DNI A 15 LISTOPADA 2006 R. REPERTORIUM A NR 12883/06, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL.GARNCARSKIEJ 4/6/4. ZMIANA PAR.6 ORAZ PAR.12 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	7	UCHWAŁA NR 2 NADZWYKZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY - AKT NOTARIALNY Z DNI A 23 MARCA 2007 R., REPERTORIUM A NR 658/2007, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA MAŁGORZATĘ DZIŁĄKIEWICZ-POSIŁA, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL.WAŁY JAGIELLOŃSKIE 28/30 LOK.1 ZMIANA - PO PAR.6 DODANO PAR.6 Z INDEKSEM 1.
	8	AKTEM NOTARIALNYM Z DNI A 28.06.2007R. SPORZĄDZONYM W KANCELARII NOTARIALNEJ NOT. M. DZIŁĄKIEWICZ-POSIŁA W GDAŃSKU REP. A NR 2411A/2007, DODANO PAR.6 Z INDEKSEM 2 STATUTU SPÓŁKI ORAZ ZMIENIŁO PARAGRAFY: 2,5 I 24 STATUTU SPÓŁKI.
	9	AKT NOTARIALNY Z DNI A 22.12.2008 R., REPERTORIUM A NUMER 7109/2008, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA I. GOWKIEWICZ-KOTLARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. GEN.JÓZEFA BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR.6(2) UST.4 STATUTU SPÓŁKI, DODANO UST.3 DO PAR.9 STATUTU SPÓŁKI.
	10	NA PODSTAWIE AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 7569/2009 Z DNI A 22 MAJA 2009 ROKU SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA JANUSZA RUDNICKIEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI - ZMIENIŁ SIĘ PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	11	AKT NOTARIALNY Z DNI A 10.06.2009 R., REPERTORIUM A 3483/2009 - PROTOKÓŁ XXII NADZWYKZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD SA W GDYNI - SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GOWKIEWICZ-KOLTARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR.6(1) UST.1 I UST.3 STATUTU SPÓŁKI
	12	UCHWAŁA NR 52/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNI A 21 LIPCA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 11488/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, ZMIENIŁA UCHWAŁĄ NR 58/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNI A 10 SIERPNIA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 12495/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZMIENIŁ SIĘ PAR.6 STATUTU SPÓŁKI.
	13	AKT NOTARIALNY Z DNI A 30.09.2009 R., REP. A NR 6008/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ IWONĘ GOWKIEWICZ-KOTLARZ, NOTARIUSZA W GDYNI, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIENIŁO BRZMIENIE PAR.6(2), PAR.13 UST.1, PAR.19 UST.3, PAR.29 STATUTU SPÓŁKI, UCHYŁONO PAR.30 STATUTU SPÓŁKI.
	14	AKT NOTARIALNY Z DNI A 8 STYCZNIA 2010 ROKU, REP.A NR 157/2010, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GOWKIEWICZ-KOTLARZ, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ W GDYNI,

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 3 z 15

	ZMIENIONO PAR.5 STATUTU SPÓŁKI.
15	20.03.2013 R., REP. A 2552/2013 NOTARIUSZ JACEK WAROŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W GDYNI. ZMIENIONO PAR.6(1), PAR.10, PAR.11, PAR.12, PAR.13, PAR.14, PAR.15, PAR.16, PAR.24, UCHYŁONO PAR.6(2)
16	AKT NOTARIALNY Z DNI A 28.06.2013R. REP. A NR 4318/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE Z KANCELarii NOTARIALNEJ W GDYNI, ZM. PAR.5 UST.1 STATUTU
17	25.10.2013 R., REP. A NR 22938/2013, NOTARIUSZ ALEKSANDRA FRĄCZKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, ZM. PAR.6(1) STATUTU
18	AKT NOTARIALNY Z DNI A 03.12.2013R. REP. A NR 25364/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ALEKSANDRĘ FRĄCZKOWSKĄ Z KANCELarii NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, ZMIENIONO PAR. 10 UST. 5, PAR. 13, PAR. 14, PAR. 16, PAR. 19, PAR. 22 STATUTU SPÓŁKI
19	AKT NOTARIALNY Z DNI A 23 SIERPNIA 2013R., REP. A NR 6700/2013, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIENIONO PAR.6 STATUTU SPÓŁKI ORAZ UCHWAŁONO TEKST JEDNOLITY STATUTU
20	28.06.2016R., REP. A NR 9329/2016, NOTARIUSZ MAREK BARTNICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO PAR.13, PAR.14 UST.1, PAR.16, PAR.17 UST.3 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 jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	65 386 254,00 zł.
2.Wysokość kapitału docelowego	44 223 627,00 zł.
3.Liczba akcji wszystkich emisji	32693127
4.Wartość nominalna akcji	2,00 zł.
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	65 386 254,00 zł.

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 4 z 15

6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	3 498 924,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 7 950 644,00 zł
	2 9 686 108,00 zł
	3 335 006,00 zł
	4 242 194,00 zł
	5 360 836,00 zł

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	SERI A A
	2. Liczba akcji w danej serii	178000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1. Nazwa serii akcji	SERI A B
	2. Liczba akcji w danej serii	307000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
3	1. Nazwa serii akcji	SERI A C
	2. Liczba akcji w danej serii	485000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
4	1. Nazwa serii akcji	SERI A D
	2. Liczba akcji w danej serii	750000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	1940000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	F
	2. Liczba akcji w danej serii	5000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 5 z 15

7	1.Nazwa serii akcji	AKCJE SERII G
	2.Liczba akcji w danej serii	3975322
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	I
	2.Liczba akcji w danej serii	850077
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	J
	2.Liczba akcji w danej serii	3992977
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
10	1.Nazwa serii akcji	M
	2.Liczba akcji w danej serii	335006
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
11	1.Nazwa serii akcji	L
	2.Liczba akcji w danej serii	121097
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
12	1.Nazwa serii akcji	K
	2.Liczba akcji w danej serii	180418
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
13	1.Nazwa serii akcji	N
	2.Liczba akcji w danej serii	1500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
14	1.Nazwa serii akcji	P
	2.Liczba akcji w danej serii	1231028
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
15	1.Nazwa serii akcji	O

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 6 z 15

	2.Liczba akcji w danej serii	1265888
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
16	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	281855
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
17	1.Nazwa serii akcji	Q
	2.Liczba akcji w danej serii	3239359
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
18	1.Nazwa serii akcji	R
	2.Liczba akcji w danej serii	7000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
19	1.Nazwa serii akcji	S
	2.Liczba akcji w danej serii	60100
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych		
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	30.09.2009

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚMIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 7 z 15

CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.		
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOTKOWSKI
	2.Imiona	JERZY KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	74031101056
	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	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KAMIŃSKI
	2.Imiona	JERZY DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	66030207871
	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	KRAWCZYK
	2.Imiona	DARIUSZ WALDEMAR
	3.Numer PESEL/REGON	67080510771
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko BARTOSIEWICZ
		2.Imiona JERZY
		3.Numer PESEL 61100404914
	2	1.Nazwisko DAWID
		2.Imiona CZCIBOR
		3.Numer PESEL 72041900058
	3	1.Nazwisko STRADOMSKI
		2.Imiona MACIEJ
		3.Numer PESEL 75122904138
	1	1.Nazwisko ADAMCZYK

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 8 z 15

4	2.Imiona	ŁUKASZ
	3.Numer PESEL	81051111691
5	1.Nazwisko	GOLA
	2.Imiona	AGATA
	3.Numer PESEL	75040701064
6	1.Nazwisko	WALIŃSKA OSTACHOWSKA
	2.Imiona	JULIA
	3.Numer PESEL	83011504125
7	1.Nazwisko	DIETL
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL	77110500490

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	BERNABIAK PERKOWSKA
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	79122906800
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA KONIECZNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH PROKURENTÓW ŁĄCZNIE
2	1.Nazwisko	BLACHOWICZ
	2.Imiona	WOJCIECH
	3.Numer PESEL	66062504450
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA KONIECZNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH PROKURENTÓW ŁĄCZNIE

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	3	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	4	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	5	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	6	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	7	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	8	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w	Data złożenia	Za okres od do

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 9 z 15

	polu		
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	31.05.2001	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	10.06.2002	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	10.06.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	05.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	---	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	12.07.2006	01.01.2005-31.12.2005
	7	12.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	8	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	13.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 10 z 15

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.12.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	04.09.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	13.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2. Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 11 z 15

3. Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4. Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2001

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 12 z 15

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		
1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	UCHWAŁA NR 8/2003 XI NAD ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI AKCYJNEJ POLNORD W GDAŃSKU Z DNI 29 WRZEŚNIA 2003R. W SPRAWIE POŁĄCZENIA SPÓŁKI POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA ZE SPÓŁKĄ BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA SPÓŁKA AKCYJNA ORAZ W SPRAWIE ZMIANY STATUTU (AKT NOTARIALNY Z DN. 29.09.2003R., REP. A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ NOT. JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU). POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 PAR.1 PKT 1 KSH PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A. NA POLNORD S.A. W ZAMIAN ZA AKCJE, KTÓRE POLNORD S.A. WYDA AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A.
<p>Podrubryka 1</p> <p>Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki</p>		

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 13 z 15

Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE "ENERGOBUDOWA" SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000009435
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	012083927
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W DRODZE PRZEJĘCIA PRZEZ POLNORD SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU POLNORD-DOM SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU W TRYBIE OKREŚLONYM W ART.492 PAR.1 PKT 1 W ZWIĄZKU Z ART.514 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, T.J. POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU POLNORD-DOM SP. Z O.O. NA POLNORD S.A. JEDNAK BEZ WYDAWANIA PRZEZ POLNORD S.A. WSPÓLNIKOM POLNORD-DOM SP. Z O.O. W ZAMIAN SWOICH AKCJI. W WYNIKU POŁĄCZENIA PRZESTANIE ISTNIEĆ POLNORD-DOM SP. Z O.O., KTÓREJ MAJĄTEK ZOSTAJE PRZENIESIONY NA POLNORD S.A. UCHWAŁA NADZWYŻAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD SPÓŁKI AKCYJNEJ Z DNI 04 GRUDNIA 2006 ROKU - AKT NOTARIALNY Z DNI 04 GRUDNIA 2006 ROKU SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 (REP.A NR 13953/2006).
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"POLNORD-DOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000123644
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	191421816
3	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD-ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR. 1 UST. 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR. 1 KSH I ART. 516 PAR. 6 KSH, PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNI 13.12.2012R., ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTAMI PRZEZ NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z DNI 11.02.2013R., NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z DNI 11.02.2013R., NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z DNI 11.02.2013R., NADZWYŻAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O. Z DNI 11.02.2013R.

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 14 z 15

I NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE POLNORD S.A. Z DNIA 20.03.2013R.		
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000273883
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	470762668
2	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ III SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284612
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	100445880
3	1.Nazwa lub firma	PD DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284990
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	141054222
4	1.Nazwa lub firma	POLNORD NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000374125
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142738589
4	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD MARKETING SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I ZE SPÓŁKĄ 10 H SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR.1 PKT 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR.1 KSH I ART. 516 PAR.6 KSH, PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNIA 25.05.2015 R. ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTYMI PRZEZ ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE POLNORD S.A. Z DNIA 30.06.2015 R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD MARKETING SP. Z O.O. Z DNIA 6.07.2015 R. I NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW 10 H SP. Z O.O. Z DNIA 6.07.2015 R.
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		

Identyfikator wydruku: RP/41271/90/20170807085951

Strona 15 z 15

Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	POLNORD MARKETING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000373691
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142740095
2	1.Nazwa lub firma	10 H SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000464181
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	221889809

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 07.08.2017
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

21. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ „POLNORD”

z siedzibą w Gdyni

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Firma Spółki brzmi: „POLNORD” Spółka Akcyjna.

Spółka może występować pod firmą „POLNORD” z dodatkiem SA.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Gdynia.

§ 3.

1. *Założycielami Spółki, powstałej w wyniku przekształcenia z Przedsiębiorstwa Eksportowo- Importowego Budownictwa i Usług Technicznych „POLNORD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, są niżej wymienione osoby prawne:*

- a) Elbląski Kombinat Budowlany w Elblągu,*
- b) Gdański Kombinat Budowy Domów w Gdańsku,*
- c) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Gdańsku,*
- d) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Miejskiego w Gdańsku,*
- e) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Budownictwa „Elewacje” w Gdańsku,*
- f) Gdańskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych w Gdańsku,*
- g) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych w Gdańsku,*
- h) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Elektrycznych w Gdańsku,*
- i) Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno-Montażowych Budownictwa Rolniczego w Gdańsku,*
- j) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Poldom” w Gdyni,*
- k) Przedsiębiorstwo Gospodarki Maszynami Budownictwa w Gdańsku,*
- l) Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miestoprojekt” w Gdańsku,*
- m) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Prefabet” w Gdańsku,*
- n) Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,*
- o) Przedsiębiorstwo Uprzemysłowionego Budownictwa Przemysłowego „Budrol” w Gdańsku,*
- p) Przedsiębiorstwo Transportowo-Sprzętowe Budownictwa „Transbud” w Gdańsku,*
- q) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,*
- r) Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,*
- s) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,*
- t) Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Agrobud” Spółka z o.o. w Pruszczu Gdańskim,*

ujęte w Akcie Notarialnym Repertorium A/a Nr 5331/1991 z dnia 11 kwietnia 1991 roku, sporządzonym przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w Gdańsku - Panią Wiesławę Brancewicz,

2. *Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.*

§ 4.

1. *Spółka prowadzi działalność w kraju i za granicą.*
2. *Spółka może przystępować do innych Spółek, tworzyć i likwidować filie i przedsiębiorstwa.*

§ 5.

1. *Przedmiotem działalności Spółki jest:*

68.10.Z *Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek*

- 68.20.Z *Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi*
- 68.31.Z *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*
- 68.32.Z *Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie*
- 69.10.Z *Działalność prawnicza*
- 69.20.Z *Działalność rachunkowo - księgowa; doradztwo podatkowe*
- 70.10.Z *Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych*
- 70.21.Z *Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja*
- 70.22.Z *Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania*
- 71.11.Z *Działalność w zakresie architektury*
- 71.12.Z *Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne*
- 71.20.B *Pozostałe badania i analizy techniczne*
- 70.30.Z *Badanie rynku i opinii publicznej*
- 77.11.Z *Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek*
- 77.12.Z *Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli*
- 77.31.Z *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych*
- 77.32.Z *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych*
- 77.33.Z *Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery*
- 77.39.Z *Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane*
- 64.19.Z *Pozostałe pośrednictwo pieniężne*
- 64.20.Z *Działalność holdingów finansowych*
- 64.91.Z *Leasing finansowy*
- 64.92.Z *Pozostałe formy udzielania kredytów*
- 64.99.Z *Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych -----*
- 66.19.Z *Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych*
- 91.03.Z *Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych*
- 16.22.Z *Produkcja gotowych parkietów podłogowych*
- 16.23.Z *Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa*
- 22.23.Z *Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych*
- 23.32.Z *Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny*
- 23.61.Z *Produkcja wyrobów budowlanych z betonu*
- 23.62.Z *Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu*
- 23.61.Z *Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu*
- 23.70.Z *Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia*
- 25.11.Z *Produkcja konstrukcji metalowych i ich części*
- 25.29.Z *Produkcja pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych*
- 25.30.Z *Produkcja wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą*
- 25.99.Z *Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana*

- 28.29.Z *Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana*
 - 33.11.Z *Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych*
 - 33.20.Z *Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia*
 - 41.10.Z *Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,*
 - 41.20.Z *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych*
 - 42.11.Z *Roboty związane z budową dróg i autostrad*
 - 42.12.Z *Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,*
 - 42.13.Z *Roboty związane z budową mostów i tuneli*
 - 42.21.Z *Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,*
 - 42.22.Z *Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych*
 - 42.99.Z *Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane*
 - 43.11.Z *Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych*
 - 43.12.Z *Przygotowanie terenu pod budowę*
 - 43.13.Z *Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno - inżynierskich*
 - 43.21.Z *Wykonywanie instalacji elektrycznych*
 - 43.22.Z *Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych*
 - 43.29.Z *Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych*
 - 43.31.Z *Tynkowanie*
 - 43.32.Z *Zakładanie stolarki budowlanej*
 - 42.33.Z *Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian*
 - 43.34.Z *Malowanie i szklenie*
 - 43.39.Z *Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych*
 - 43.91.Z *Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych*
 - 43.99.Z *Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane*
 - 45.11.Z *Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek*
 - 45.19.Z *Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli*
 - 46.73.Z *Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego*
 - 46.74.Z *Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego*
 - 46.74.Z *Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych*
 - 46.90.Z *Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana*
 - 47.30.Z *Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw*
 - 49.39.Z *Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany*
 - 49.41.Z *Transport drogowy towarów*
 - 52.10.B *Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów*
 - 55.10.Z *Hotele i podobne obiekty zakwaterowania*
 - 01.11.Z *Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu*
 - 01.61.Z *Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną.*
2. W ramach działalności związanej z realizacją kontraktów Spółka może sprawować funkcje: wykonawcy i generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego, generalnego realizatora oraz generalnego dostawcy.

ROZDZIAŁ II. Kapitał zakładowy i obowiązki akcjonariuszy**§ 6.**

Kapitał zakładowy wynosi 65.386.254 złote (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 32.693.127 (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia siedem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, z których: 178.000 (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 000.001 do 178.000 oznaczonych jest jako akcje Serii A, 307.000 (słownie: trzysta siedem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 178.001 do 485.000 oznaczonych jako akcje Serii B, 485.000 (czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 485.001 do 970.000 oznaczonych jako akcje Serii C, 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 970.001 do 1.720.000 oznaczonych jako akcje Serii D, 1.940.000 (słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 1.720.001 do 3.660.000 oznaczonych jako akcje Serii E, 5.000.000 (słownie: pięć milionów) akcji o kolejnych numerach od 3.660.001 do 8.660.000 oznaczonych jest jako akcje Serii F oraz 3.975.322 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje o kolejnych numerach od 8.660.001 do 12.635.322 oznaczonych jest jako akcje Serii G, 850.077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii I, 3.992.977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii J, 335.006 (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześć) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii M, 121.097 (słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii L, 180.418 (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii K, 1.500.000 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii N, 1.265.888 (słownie: jeden milion dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje serii O, 1.231.028 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii P, 281.855 (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii H, 3.239.359 (słownie: trzy miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii Q, oraz 7.000.000 (słownie: siedem milionów) akcji oznaczonych jako akcje serii R oraz 60.100 (słownie: sześćdziesiąt tysięcy sto) akcji oznaczonych jako akcje serii S.

§ 6'

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 10.541.352 zł (dziesięć milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote) poprzez emisję nie więcej niż:
 - a. 420.676 (czterysta dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
 - b. 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
 - c. 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii S o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 61 ust. 1 lit. a jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii H posiadaczom warrantów

subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menadżerskich na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 r.

3. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 61 ust. 1 lit. b jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2009 r. zmienionej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 marca 2013 roku.
4. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 61 ust. 1 lit. c, jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii S posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu opcji menedżerskich na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2013 r.
5. Uprawnionymi do objęcia akcji serii H będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.
6. Uprawnionymi do objęcia akcji serii Q będą posiadacze obligacji zamiennych na akcje serii Q spółki, o których mowa w ust. 3.
7. Uprawnionymi do objęcia akcji serii S będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 4.
8. Prawo objęcia akcji serii H może być wykonane do dnia 31 grudnia 2012 r.
9. Prawo objęcia akcji serii Q może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 r.
10. Prawo objęcia akcji serii S może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r.

§ 7.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane.
2. Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 8.

1. Akcje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.
2. (skreślony)

§ 9.

1. Osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym czysty zysk dzieli Walne Zgromadzenie po potrąceniu obligatoryjnych odpisów na fundusze określone przepisami prawa.
2. Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby akcji.
3. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ III. Organy Spółki

A. ZARZĄD

§ 10.

1. Zarząd Spółki składa się z od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
2. Prezesa Zarządu oraz - na jego wniosek - pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

4. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony - z ważnych powodów - w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 11.

1. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień niniejszego Statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.
2. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.
3. Zarząd działa w oparciu o niniejszy Statut oraz uchwalony przez siebie Regulamin, określający organizację jego pracy i sposób wykonywania czynności.
4. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu zarządu lub o głosowaniu nad uchwałą.

§ 12.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.
2. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy kierowanie działalnością Zarządu, organizowanie i przewodniczenie jego posiedzeniom oraz inne sprawy określone w Regulaminie Zarządu.
3. Zwoływanie posiedzeń Zarządu i określanie porządku obrad posiedzeń Zarządu następuje z inicjatywy Prezesa Zarządu.
4. Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.

B. RADA NADZORCZA

§ 13.

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.
2. Głos Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej jest równy głosowi każdego z pozostałych członków Rady Nadzorczej i nie ma mocy rozstrzygającej w przypadku równego podziału głosów podczas głosowania nad poszczególnymi uchwałami Rady Nadzorczej.
3. Co najmniej 1 z członków Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).
4. W przypadku rezygnacji któregośkolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym § 13. Czynności podjęte przez

Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.

5. *Przepis §10 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.*

§ 14.

1. *Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i może również wybrać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady.*
2. *Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Pod nieobecność Przewodniczącego - posiedzenia Rady zwołuje i przewodniczy na nich Wiceprzewodniczący lub Sekretarz Rady, o ile zostali wybrani lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej.*
3. *Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.*

§ 15.

1. *Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie w miarę potrzeb, lecz co najmniej trzy razy w roku obrotowym.*
2. *Przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący albo Sekretarz, o ile zostali wybrani przez Radę Nadzorczą lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej, mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.*

§ 16.

1. *Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków.*
2. *Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.*
3. *Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności do kompetencji Rady Nadzorczej należy:*
 - 1) *ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki,*
 - 2) *ocena sprawozdania finansowego oraz wniosków Zarządu, co do podziału zysku lub pokrycia straty,*
 - 3) *składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w pkt 1 i 2,*
 - 4) *powoływanie i odwoływanie członków Zarządu z uwzględnieniem § 10 ust. 2 oraz zawieszanie, z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,*
 - 5) *delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki w razie ich odwołania lub zawieszenia lub gdy członek Zarządu z innych powodów nie może działać,*
 - 6) *udzielanie zezwolenia na powoływanie przez Zarząd oddziałów i filii Spółki, będących na własnym rozrachunku,*
 - 7) *udzielenie zezwolenia na uczestniczenie w innych spółkach w kwocie powyżej 5 mln PLN, z wyłączeniem spółek, w których Spółka posiada udział 50 (pięćdziesięciu) lub więcej procent oraz z wyłączeniem nowo zawiązywanych spółek, w których Spółka obejmuje 100 (sto) procent udziałów,*
 - 8) *udzielanie zezwolenia na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego*

- lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza jedną piątą kapitałów własnych Spółki,*
- 9) *wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego.*
4. *Przedłożenie Radzie Nadzorczej do akceptacji poszczególnych transakcji, zgodnie z ust. 3 powyżej, dokonywane jest przez Zarząd Spółki, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu dotyczącą okoliczności planowanej transakcji, przy uwzględnieniu najwyższej staranności właściwej dla profesjonalnego charakteru działalności Zarządu.*

§ 17.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady 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. W razie potrzeby podjęcia uchwały Przewodniczący Rady - na wniosek Zarządu - może wprowadzić szczególny tryb jej podjęcia. Uchwałę taką podejmuje się przez głosowanie korespondencyjne (pisemne) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W protokole dokumentującym podjęcie uchwały w powyższy sposób należy zamieścić wzmiankę o szczególnym trybie jej podjęcia oraz o sposobie w jakim odbywało się głosowanie przy podejmowaniu tej uchwały.
3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1-2 powyżej jest ważne, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz gdy nie dotyczą spraw, o których mowa w § 10 ust. 2 i 5 oraz w § 14 ust. 1.

§ 18.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19.

1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd bądź Rada Nadzorcza, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie dwóch tygodni od przedstawienia żądania wraz z projektami porządku obrad i wnioskowanych uchwał. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwołać również Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 20.

Akcjonariusze uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego

- wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

§ 22.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:
- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
 - 3) udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - 6) zmiana Statutu Spółki,
 - 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
 - 9) uchwalenie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 10) inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.
2. Nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. Rachunkowość Spółki

§ 23.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrotowy trwa od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej i kończy się z dniem 31 grudnia tegoż roku.

§ 24.

1. Spółka tworzy z zysku kapitał zapasowy, na który przekazywane jest co najmniej 8 % (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy do czasu, gdy fundusz ten osiągnie przynajmniej 1/3 kapitału zakładowego.
2. Spółka może tworzyć inne fundusze, w tym fundusz rezerwowy.

§ 25.

Spółka może tworzyć fundusze obciążające koszty działalności, które mogą być uzupełnione odpisami z zysku do podziału:

- 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 2) inne fundusze określone obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ V. Postanowienia końcowe

§ 26.

W przypadku utraty kapitału zapasowego i 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego Walne Zgromadzenie może uchwalić rozwiązanie Spółki. Wolno również postawić wniosek o rozwiązanie Spółki jeśli, po utraceniu kapitału zapasowego Spółka nie generowała przez co najmniej dwa kolejne lata zysku.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorów będzie dwóch i będą nimi osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie. Likwidatorzy w imieniu Spółki podpisywać będą łącznie. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§ 28.

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszego Statutu rozpatrywane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki.

22. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

22.1 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji Serii NS4



Uchwała Nr 88/2016
Zarządu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
z dnia 29 listopada 2016 roku

w sprawie emisji obligacji serii NS4

Zarząd spółki pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni („Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 7 ust.2 i § 11 ust. 1 Statutu Spółki w związku z art. 368 ust. 1 ustawy z 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych (tekst jednolity z dnia 15 września 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 1578.), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§1

1. Spółka wyemituje w ramach Programu nie więcej niż 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii NS4, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł (trzydzieści milionów 00/100) złotych („Obligacje”).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, poprzez złożenie propozycji nabycia Obligacji nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonym inwestorom.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, a prawa z Obligacji powstaną po raz pierwszy z chwilą ich zapisania w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, prowadzonej przez Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Noble Securities S.A. („Ewidencja”).
4. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę 4,05% w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące,
 - d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
5. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został ustalony.
6. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;

Polnord SA

www.polnord.pl

ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
tel. (58) 628 89 50, fax (58) 628 89 60
email: polnord@polnord.pl



KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)

- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
 - c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX, X oraz XI okresie odsetkowym.
7. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
 8. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
 9. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki.
 10. Emitent nie przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
 11. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone. Po Dniu Emisji na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) zostanie ustanowiona hipoteka na następujących nieruchomościach:
 - 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni 125.304 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00271663/9 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent;
 - 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni 28.029 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00268817/0 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent;
 - 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy Potułkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;
 - 4) prawo własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni 90.589 m², położonej przy ulicy Potułkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205837/4 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent.

§2

1. Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
 - 2) zapisywania się na Obligacje,
 - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
 - 4) wykupu Obligacji,zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.



§3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu



Jerzy Kamiński – Członek Zarządu



Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu





**Uchwała nr 97/2016
Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
z dnia 20 grudnia 2016 roku**

w sprawie przydziału obligacji serii NS4

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie Uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4 („Obligacje”), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojdzie emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie w ramach Programu 30 000 (trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł (trzydzieści milionów 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Zarząd Emitenta w związku z ustaleniem z Noble Securities S.A. w sprawie możliwości zapisania Obligacji w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o obligacjach prowadzonej przez Noble Securities S.A. („Ewidencja”) postanawia, że Obligacje zgodnie z listą o której mowa w pkt 3 powyżej, zostaną zapisane w Ewidencji zgodnie z postanowieniami warunków emisji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

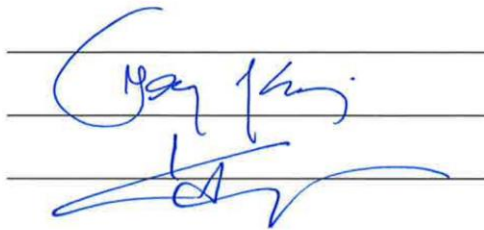
Załącznik:

Wykaz inwestorów, na rzecz których przydzielono Obligacje.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu

Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu

Jerzy Kamiński – Członek Zarządu



Polnord SA

www.polnord.pl

ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
tel. (58) 628 89 50, fax (58) 628 89 60
email: polnord@polnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)

22.2 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji Serii NS5



Uchwała nr 89/2016
Zarządu POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni
z dnia 1 grudnia 2016 roku

w sprawie emisji obligacji serii NS5

Zarząd spółki pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni („Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 7 ust.2 i § 11 ust. 1 Statutu Spółki w związku z art. 368 ust. 1 ustawy z 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych (tekst jednolity z dnia 15 września 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 1578.), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§1

1. Spółka wyemituje w ramach Programu nie więcej niż 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii NS5, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 20 000 000,00 zł (dwadzieścia milionów 00/100) złotych („Obligacje”).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, poprzez złożenie propozycji nabycia Obligacji nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonym inwestorom.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, a prawa z Obligacji powstaną po raz pierwszy z chwilą ich zapisania w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, prowadzonej przez Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Noble Securities S.A. („Ewidencja”).
4. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę 4,03% w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 6 miesięcy,
 - d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,

Polnord SA

www.polnord.pl

ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
tel. (58) 628 89 50, fax (58) 628 89 60
email: polnord@polnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)



- c) obligacjami przychodowymi.
5. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został ustalony.
6. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I oraz II okresie odsetkowym;
 - b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III oraz IV okresie odsetkowym;
 - c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.
7. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
8. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
9. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Emitenta.
10. Emitent nie przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
11. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone. Po Dniu Emisji na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) zostanie ustanowiona Hipoteka na następujących nieruchomościach:
- 1) nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni 125.304 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00271663/9 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent;
 - 2) nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni 28.029 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00268817/0 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent;
 - 3) nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy Potulkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;
 - 4) nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni 90.589 m², położonej przy ulicy Potulkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205837/4 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent;
- przy czym Hipoteka będzie zabezpieczać także z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia wierzytelności z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane na podstawie Uchwały nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii NS4.



§2

Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
- 2) zapisywania się na Obligacje,
- 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji Obligacji),
- 4) wykupu Obligacji,

zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.

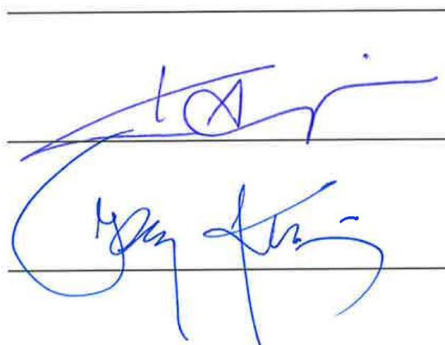
§3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu

Jerzy Kamiński – Członek Zarządu

Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu





Uchwała nr 98/2016
Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
z dnia 22 grudnia 2016 roku

w sprawie przydziału obligacji serii NS5

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie Uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS5 („Obligacje”), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie w ramach Programu 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 20 000 000,00 zł (dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Polnord SA

ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
tel. (58) 628 89 50, fax (58) 628 89 60
email: polnord@polnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON:
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)

4. Zarząd Emitenta w związku z ustaleniem z Noble Securities S.A. w sprawie możliwości zapisania Obligacji w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o obligacjach prowadzonej przez Noble Securities S.A. („Ewidencja”) postanawia, że Obligacje zgodnie z listą o której mowa w pkt 3 powyżej, zostaną zapisane w Ewidencji zgodnie z postanowieniami warunków emisji.

§2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.


Załącznik:

Wykaz inwestorów, na rzecz których przydzielono Obligacje.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu



Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu



Jerzy Kamiński – Członek Zarządu

22.3 Uchwała nr 46/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie sprostowania niedokładności uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4, uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS5 oraz uchwały nr 12/2017 z dnia 6 lutego 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS7



Uchwała nr 46/2017
Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
z dnia 24 kwietnia 2017 roku

w sprawie sprostowania niedokładności uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4, uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS5 oraz uchwały nr 12/2017 z dnia 6 lutego 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS7

Zarząd spółki pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni („Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 7 ust.2 i § 11 ust. 1 Statutu Spółki w związku z art. 368 ust. 1 ustawy z 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych (tekst jednolity z dnia 15 września 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 1578.), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”) niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka postanawia dokonać sprostowania niedokładności uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4, uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS5 oraz uchwały nr 12/2017 z dnia 6 lutego 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS7 w następujący sposób:

a) pkt 11 ppkt 3) uchwały nr 88/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4

było

3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m2, położonej przy ulicy Potulkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

jest

3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m2, położonej przy ulicy Opieńki, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

b) pkt 11 ppkt 3) uchwały nr 89/2016 z dnia 1 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii NS4

Polnord SA

www.polnord.pl

ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia
tel. (58) 628 89 50, fax (58) 628 89 60
email: polnord@polnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)

było

- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy **Potulkały**, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

jest

- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy **Opieńki**, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

- c) uchwały nr 12/2017 z dnia 6 lutego 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS7

było

- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy **Potulkały**, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

jest

- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy **Opieńki**, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu

Jerzy Kamiński – Członek Zarządu

Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu



23. Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umowa” została zawarta w dniu 5 grudnia 2016 r. w Warszawie, pomiędzy:

POLNORD SPÓŁKĄ AKCYJNĄ z siedzibą w Gdyni, ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, REGON 000742457, NIP 583-000-67-67, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 65.266.054 zł, zwaną dalej „**Emitentem**”, reprezentowaną przez:

Jerzego Kotkowskiego – Członka Zarządu,
Jerzego Kamińskiego – Członka Zarządu.

a

ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKĄ KOMANDYTOWĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 24/26, 00-549 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000267837, REGON 140760082, NIP 701-004-49-13 zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”, reprezentowaną przez Pana Tomasza Łuczyńskiego – Komplementariusza.

Emitent oraz Administrator Hipoteki w dalszej części Umowy zwani będą również z osobna „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy, że

1. Emitent – zgodnie z warunkami emisji obligacji z dnia 30 listopada 2016 roku przyjętymi na podstawie Uchwały nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r. - zamierza za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitować do 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela serii NS4, nie posiadających formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) i cenie emisyjnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) każda, niezabezpieczonych na dzień emisji, których ewidencję będzie prowadzić firma inwestycyjna Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (KDPW). Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w ewidencji i przysługują osobie wskazanej w ewidencji.
2. Emitent za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie zamierza ponadto wyemitować Pozostałe Obligacje w rozumieniu pkt 1.1.38 warunków emisji obligacji z dnia 30 listopada 2016 roku przyjętych Uchwałą nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r.
3. Emitent zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie Obligacji na Nieruchomościach będących własnością Emitenta, o których mowa w § 1 pkt 2) lit. a)-d) poniżej w trybie art. 7 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
4. Hipoteka zostanie ustanowiona przez Emitenta, jako właściciela obciążanych Nieruchomości na podstawie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego.
5. Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące uprawnionym z Obligacji (Obligatariusze) wobec Emitenta a wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu kwoty głównej Obligacji oraz należnych odsetek od Obligacji.
6. Emitent zawarł z Administratorem Hipoteki w dniu 30 listopada 2016 r. umowę, na podstawie której Administrator Hipoteki zobowiązał się do wyrażenia zgody i powołania

go jako administratora hipoteki na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w ramach emisji Obligacji Emitenta; ujawnieniu jako administrator hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Emitenta stanowiących docelowe zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy oraz wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1 Definicje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) Hipoteka – oznacza hipotekę umowną łączną, zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną przez Emitenta na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach, która ma być wpisana na co najmniej drugim miejscu do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości nie później niż do dnia 31 marca 2017 roku, przy czym docelowo na pierwszym miejscu do właściwej księgi wieczystej dla danej Nieruchomości nie później niż do dnia 30 czerwca 2017 roku;
- 2) Nieruchomości – oznacza nieruchomości Emitenta, obejmujące łącznie:
 - a) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni **125.304 m²**, położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr PO1P/00271663/9**;
 - b) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni **28.029 m²**, położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr PO1P/00268817/0**;
 - c) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni **7.447 m²**, położonej przy ulicy Potułkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr WA2M/00205827/1**;
 - d) prawo własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni **90.589 m²**, położonej przy ulicy Potułkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW nr WA2M/00205837/4**;
- 3) Obligacje – oznaczają obligacje na okaziciela, emitowane w serii oznaczonej jako Seria NS4, które zostaną wyemitowane przez Emitenta na warunkach określonych w Warunkach Emisji z dnia 30 listopada 2016 roku przyjętych Uchwałą nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r., nie posiadające formy dokumentu w rozumieniu



art. 8 Ustawy o Obligacjach i niezabezpieczone w dniu emisji, których ewidencję będzie prowadzić firma inwestycyjna Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (KDPW). Wartość nominalna jednej obligacji Serii NS4 wyniesie 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100). Wysokość oprocentowania obligacji Serii NS4 będzie zmienna i określona w Warunkach Emisji. Seria NS4 obejmie maksymalnie 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji. Ponadto Pozostałe Obligacje w rozumieniu pkt 1.1.38 Warunków Emisji z dnia 30 listopada 2016 roku przyjętych Uchwałą nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r., o ile zostaną one wyemitowane w przyszłości;

- 4) Warunki Emisji – oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 5) Obligatariusz – oznacza każdorazową osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 6) Okres Zabezpieczenia - okres rozpoczynający się w dniu przydziału Obligacji zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasną;
- 7) Umowa - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 8) Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w rozumieniu art. 31 ust.1 Ustawy o Obligacjach, do których złożenia, w celu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji zobowiązany jest Emitent;
- 9) Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zmianami);
- 10) Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 11) Ustawa o Obrocie - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1636);
- 12) Zabezpieczone Wierzytelności - wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;
- 13) Dzień Roboczy - oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 90).

§ 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji oraz ich oprocentowania i terminu oraz sposobu ich wykupu, zawarte będą w Warunkach Emisji.
2. Suma, na którą ustanowi się Hipotekę (Suma Hipoteki) wynosić będzie nie mniej niż 116.000.000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych).

§ 3 Ustanowienie Administratora Hipoteki

1. Niniejszym Emitent, na podstawie przepisów art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz



niniejszej Umowy powołuje Łuczyński i Wspólnicy Spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

§ 4 Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

1. Emitent oświadcza i zapewnia, że

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- 2) odpowiednie organy korporacyjne Emitenta wyraziły, zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Emitenta lub innymi wiążącymi przepisami zgodę na zawarcie Umowy;
- 3) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie spowoduje niemożliwości wykonania jakiejkolwiek innej umowy lub porozumienia, której Emitent jest stroną, ani nie naruszy żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Emitent jest związany, ani nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Emitenta roszczeniu jakiejkolwiek osoby trzeciej;
- 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Emitenta w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
- 5) Emitent nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania naprawczego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania naprawczego Emitenta;
- 6) Emitent nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
- 7) Emitent nie zalega z zapłatą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne oraz świadczeń na rzecz Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

2. W zakresie stanu prawnego Nieruchomości Emitent oświadcza, że:

- 1) Emitent nabył prawa rzeczowe do Nieruchomości na podstawie ważnych tytułów prawnych, powyższe prawa przysługują wyłącznie Emitentowi. Nieruchomości nie zostały zajęte, wobec Nieruchomości nie toczą się postępowania egzekucyjne, zaś Emitent nie zobowiązał się do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligacyjnym, całości lub części przysługujących mu praw do Nieruchomości, nie rzekł się któregośkolwiek z tych praw, ani nie zawarł w powyższym zakresie umowy przedwstępnej ani nie złożył oferty; brak jest podstaw do powstania obciążeń Nieruchomości; Emitent nie zalega z zapłatą podatków i opłat obciążających Nieruchomości;
- 2) Na dzień 5 grudnia 2016 roku w dziale IV ksiąg wieczystych każdej z Nieruchomości ujawniona jest na pierwszym miejscu hipoteka umowa łączna kwotę 75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) wyemitowanych na podstawie uchwały nr 43/2013 Zarządu Emitenta z dnia 9 października 2013 roku zmienionej uchwałą nr 2/2014 Zarządu Emitenta z dnia 22 stycznia 2014 roku;
- 3) Emitent jest w pełni uprawniony do korzystania i rozporządzania Nieruchomościami zgodnie z treścią przysługujących mu praw i nie istnieją jakiejkolwiek okoliczności nie objęte treścią umów mogące wpłynąć na ograniczenie lub zmianę zasad korzystania lub rozporządzania Nieruchomościami przez Emitenta;



- 4) Emitent nie udzielał żadnych pełnomocnictw o charakterze szczególnym do dokonania czynności prowadzącej do zbycia Nieruchomości lub jej obciążania, jak również prowadzącej do oddania Nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 5) Nieruchomości posiadane przez Emitenta mogą być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) Przebieg granic Nieruchomości posiadanych przez Emitenta został dokonany zgodnie ze stanem prawnym Nieruchomości, w szczególności z danymi zawartymi w księgach wieczystych, danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków oraz innymi dokumentami określającymi stan prawny Nieruchomości; nie toczy się, ani według wiedzy Emitenta nie zagraża żaden spór pomiędzy Emitentem a jakimkolwiek właścicielem nieruchomości graniczących lub sąsiadujących z którąkolwiek z Nieruchomości posiadanych przez Emitenta, w odniesieniu do granic Nieruchomości, dostępu do Nieruchomości bądź innych praw dotyczących Nieruchomości; w stosunku do Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania wyłączeniowe, ani o zwrot Nieruchomości;

§ 5 Oświadczenia i zapewnienia Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki oświadcza i zapewnia, że

- 1) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy przez Administratora Hipoteki nie wymaga jakichkolwiek zgód, zezwoleń lub zatwierdzeń wymaganych korporacyjnymi dokumentami Administratora Hipoteki ani na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej;
- 2) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie spowoduje niemożliwości wykonania jakiegokolwiek innej umowy lub porozumienia, której Administrator Hipoteki jest stroną, ani nie naruszy żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Administrator Hipoteki jest związany, ani nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Administratora Hipoteki roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej;
- 3) nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające mu pełnienie funkcji administratora hipoteki na podstawie art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;
- 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
- 5) Administrator Hipoteki nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania naprawczego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania naprawczego Administratora Hipoteki;
- 6) Administrator Hipoteki nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
- 7) posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej;
- 8) Administrator Hipoteki nie zalega z zapłatą podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne.

§ 6 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się, że do dnia przydziału Obligacji złoży przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach z zastrzeżeniem postanowienia § 1 ust. 1) Umowy.
2. Emitent zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań mających na celu złożenie prawidłowych wniosków o wpis Hipoteki do sądów prowadzących księgi wieczyste Nieruchomości.
3. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipoteki oraz stanu Nieruchomości.

4. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
5. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania dla utrzymania w mocy Hipoteki aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
6. W celu realizacji postanowień Umowy Emitent zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
7. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
8. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania bądź likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
9. Emitent niezwłocznie, jednak nie później niż 3 Dnia Roboczego po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
10. Emitent będzie korzystać z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej.
11. Emitent zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisie Hipoteki zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 kpc i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich wraz ze stosownymi oświadczeniami Administratora Hipoteki, o których mowa w § 7 ust. 11 Umowy, do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości wraz z wnioskiem o wpis Hipoteki.

§ 7 Prawa i Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Hipoteki, wynikających z ustanowienia Hipoteki i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki, w sposób rozsądnie satysfakcjonujący dla Obligatariuszy, bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) monitorowania, co najmniej jeden raz na miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzony przez Ministerstwo Sprawiedliwości, stanu wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości obciążonych Hipoteką, a w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru wniosków ujawnionych w przedmiotowej księdze wieczystej – dążenia do wyjaśnienia przedmiotu lub charakteru tych wniosków, uzyskiwania raz w miesiącu odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
 - b) niezwłocznego, po całkowitym wygaśnięciu wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, złożenia niezbędnych oświadczeń w przedmiocie wykreślenia Hipoteki i doręczenia ich Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki;



- c) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Hipoteki wszystkich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji;
 - d) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego;
 - e) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z Hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy;
 - f) informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić odpowiedzi w terminie zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 Umowy.
 4. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług oraz zawodowego charakteru swojej działalności, przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.
 5. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko zgodnie z Warunkami Emisji, a po ich spełnieniu przez Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie zmiany Hipoteki i doręczenia ich Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o zmianę Hipoteki
 6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
 7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie Hipoteki oraz jego prawidłowość, jak również za ważność lub skuteczność Hipoteki, z zastrzeżeniem obowiązku weryfikacji poprawności treści oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.
 8. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Hipoteki.
 9. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda taka powstała z przyczyn niezależnych od Administratora Hipoteki.
 10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księgach wieczystych Nieruchomości wpisów dotyczących zmiany Administratora Hipoteki, wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności.
 11. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisie Hipoteki zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 kpc i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich Emitentowi celem dołączenia ich przez Emitenta do wniosku o wpis Hipoteki.



§ 8 Dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia roszczeń z Obligacji z przedmiotu Hipoteki w przypadku, gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
 - (a) upływie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wypłaty świadczeń z Obligacji,
 - (b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z każdej Nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno określać Nieruchomość lub Nieruchomości wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5, w przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki przekraczały wysokość zaspokajanej w danym przypadku Zabezpieczonej Wierzytelności, środki te wpłacone zostaną na odpowiedni rachunek zastrzeżony typu escrow bez możliwości nimi swobodnego dysponowania przez Emitenta.
5. Nadwyżka, o której mowa w ust. 4 może zostać wypłacona Emitentowi w przypadku gdy suma wartości Nieruchomości, które nadal obciążać będzie Hipoteka oraz środków stanowiących nadwyżkę nie będzie niższa niż 165% wartości nominalnej aktualnie istniejących i niewykupionych Obligacji.

§ 9 Wynagrodzenie, Koszty

1. Administratorowi Hipoteki na podstawie § 4 ust. 1 umowy z dnia 30 listopada 2016 roku opisanej w pkt. 6 Preambuły, z tytułu wykonywania funkcji Administratora Hipoteki należy się od Emitenta wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości [] [] powiększone o podatek VAT, płatne w dwóch ratach („Wynagrodzenie”).
2. Tytułem drugiej raty Wynagrodzenia Administrator Hipoteki zgodnie z § 4 ust. 5 umowy z dnia 30 listopada 2016 roku opisanej w pkt. 6 Preambuły otrzyma od Emitenta kwotę [] [] powiększoną o podatek VAT na podstawie faktury VAT wystawionej w terminie nie później niż w ciągu 7 dni od podpisania przez Administratora Hipoteki niniejszej Umowy.
3. Administrator Hipoteki poza Wynagrodzeniem, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie otrzymywał od Emitenta dodatkowe wynagrodzenie w wysokości stanowiącej iloczyn liczby godzin przepracowanych przy wykonywaniu praw i obowiązków Administratora Hipoteki w danym miesiącu oraz ryczałtowej stawki godzinowej w wysokości [] [] powiększonej o podatek VAT, poczynwszy od pierwszego miesiąca kalendarzowego po dokonaniu przydziału Obligacji, płatne w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT, zwane dalej „Dodatkowym Wynagrodzeniem”.
4. Administrator Hipoteki przed dokonaniem jakichkolwiek czynności objętych Dodatkowym Wynagrodzeniem zobowiązany jest poinformować o nich Emitenta w formie e-maila, w którym opisane będą przedmiotowe czynności, podstawa uzasadniająca ich podjęcie oraz przewidywany nakład pracy, chyba że określone czynności i terminy ich realizacji zostały opisane bezpośrednio w niniejszej Umowie.
5. Administrator Hipoteki będzie wystawiać faktury VAT z tym związane z dołu do 5 dnia miesiąca, następującego po miesiącu, za który należna będzie płatność Dodatkowego Wynagrodzenia, a załącznikami do faktur będą zestawienia przedstawiające przepracowany przez Administratora Hipoteki czas oraz podjęte przez niego czynności.



6. Emitent wyraża zgodę na wystawianie przez Administratora Hipoteki faktur drogą elektroniczną bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem i wskazuje w tym celu swój adres poczty elektronicznej, tj.: faktury@polnord.pl.
7. Koszty opłat sądowych i administracyjnych związane z realizacją niniejszej Umowy będą ponoszone bezpośrednio przez Emitenta.
8. Koszty listów poleconych lub poczty kurierskiej zawierających oświadczenia Administratora Hipoteki doręczane Emitentowi w wykonaniu obowiązków Administratora Hipoteki przewidzianych niniejszą Umową będą podlegać refundacji przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na zasadach analogicznych do Dodatkowego Wynagrodzenia.

§ 10 Wygaśnięcie hipoteki

1. O ile obowiązujące przepisy prawa lub Warunki Emisji Obligacji nie stanowią inaczej, Hipoteka wygaśnie i zostanie zwolniona po upływie Okresu Zabezpieczenia tylko wtedy, gdy wszystkie wierzytelności, przysługujące Obligatariuszom z tytułu Obligacji, zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone.
2. Po wygaśnięciu Hipoteki, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Administrator Hipoteki, na podstawie dokumentów przekazanych przez podmiot prowadzący ewidencję Obligacji w momencie ich wykupu, które okażą się niezbędne w celu sporządzenia przez notariusza protokołu umorzenia wykupionych Obligacji stanowiącego tytuł do wykreślenia Hipotek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, niezwłocznie złoży stosowne oświadczenia w przedmiocie wykreślenia Hipoteki i doręczy je Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

§ 11 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności lub Hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia Obligacji.
2. Strony mają prawo rozwiązać niniejszą Umowę poprzez złożenie pisemnego wypowiedzenia pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po wypowiedzeniu.
3. W wypadku niewykonywania lub nienależytego wykonania przez Stronę któregośkolwiek z obowiązków nałożonych na mocy Umowy pomimo pisemnego wezwania przez drugą Stronę i wyznaczenia jej dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, druga Strona będzie uprawniona do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Emitentowi przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy odwołania Administratora Hipoteki zażądają Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości nominalnej stanowiącej 80 % wartości nominalnej wszystkich Obligacji, bez prawa do odszkodowania z tego tytułu.
5. Jeżeli którakolwiek ze Stron wypowie Umowę po złożeniu wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych przez właściwy sąd, rozwiązanie Umowy stanie się skuteczne z dniem przejęcia obowiązków administratora hipoteki określonych niniejszą Umową przez inny podmiot wybrany przez Emitenta w uzgodnieniu z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, o ile wybór ten nastąpi bez zbędnej zwłoki.

§ 12 Poufność

1. Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje na temat drugiej Strony, prowadzonej przez nią działalności, metod jej działania oraz inne informacje uzyskane w związku z realizacją Umowy, a stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa.



2. Strony uznają, że informacje przekazane drugiej Stronie mają charakter poufny, chyba że są powszechnie znane lub Strona, której informacje dotyczą udzieliła pisemnej zgody na ich ujawnienie. W razie wątpliwości, czy określona informacja stanowi tajemnicę drugiej ze Stron, zainteresowany zobowiązany jest zwrócić się w formie pisemnej do drugiej Strony o wyjaśnienie takiej wątpliwości.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy sytuacji ujawniania informacji na podstawie nakazów wynikających z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów, decyzji władz, obowiązków informacyjnych w zakresie rynków regulowanych itp.
4. Za działania Strony uważać się będzie działania wszystkich osób lub podmiotów związanych z tą Stroną na podstawie umowy o pracę, powołania lub umowy cywilnoprawnej. Strony ponoszą odpowiedzialność za działania tych osób i podmiotów jak za swoje własne.
5. Na Stronach ciąży obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia informacji i materiałów przekazanych przez drugą Stronę w celu wykonania umowy.
6. Klauzula poufności wiąże Strony bezterminowo, także po wykonaniu Umowy. Po wykonaniu umowy Strony zobowiązane są niezwłocznie zniszczyć wszystkie materiały zawierające informacje poufne, chyba że Strona, której informacje dotyczą, zażąda ich zwrotu.
7. Każda ze Stron ma prawo wezwać drugą Stronę do zaniechania działań narażających informacje o charakterze poufnym na ujawnienie.
8. Administrator Hipoteki jest uprawniony do uczynienia w celach marketingowych wzmianki o zawarciu przedmiotowej umowy na własnej stronie internetowej www.liwlegal.pl.
9. Emitent jest uprawniony zamieścić Umowę poza postanowieniami dotyczącymi wynagrodzenia Administratora Hipoteki w dokumencie ofertowym Obligacji.

§ 13 Doręczenia

1. Wszelkie zawiadomienia, dokumenty i inne formy komunikacji składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią, będą składane w formie pisemnej w języku polskim i, jeżeli nie postanowiono inaczej, mogą zostać doręczone osobiście, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską, telefaksem lub poprzez pocztę elektroniczną (e-mail). Wszelkie takie zawiadomienia będą uważane za złożone, w przypadku gdy zostały:
 - a) doręczone osobiście – z chwilą ich odbioru przez adresata,
 - b) przesłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską – z chwilą ich doręczenia do adresata;
 - c) przesłane telefaksem lub poprzez pocztę elektroniczną (e-mail) – po otrzymaniu przez nadawcę potwierdzenia prawidłowego przesłania.
2. Zawiadomienia, o których mowa w ust.1 będą składane na poniższe adresy Stron:

dla Emitenta:

Nazwa:	Polnord S.A.
Adres:	ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia lub w przypadku wyraźnego wskazania przez Emitenta na adres biura w Warszawie: Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa
Tel.	+48 58 628 89 82
Faks:	+48 58 628 89 60
Do rąk:	Pan Cezary Pawlikowski, Pan Maciej Goncerzewicz



E-mail: cezary.pawlikowski@polnord.pl;
maciej.goncerzewicz@polnord.pl

dla Administratora Hipoteki:

Nazwa: Łuczyński i Wspólnicy Sp.k.
Adres: ul. Piękna 24/26
Tel.: +48228219100-03
Faks: +488219104
Do rąk: Pan Tomasz Łuczyński
E-mail: tomasz.luczynski@liwlegal.pl

W razie braku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji (numeru telefaksu), pismo wysłane na dotychczas podany adres do korespondencji (numer telefaksu) będzie uważane za skutecznie doręczone.

§ 14 Postanowienia końcowe

1. Administrator Hipoteki nie ponosi kosztów związanych z ustanowieniem hipoteki.
2. Umowa jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku wyemitowania przez Emitenta Pozostałych Obligacji w rozumieniu pkt 1.1.38 Warunków Emisji z dnia 30 listopada 2016 roku przyjętych Uchwałą nr 88/2016 Zarządu Emitenta z dnia 29 listopada 2016 r. Strony zobowiązują się do współdziałania przy rozszerzeniu zakresu Hipoteki współobciążającej Nieruchomości z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia o wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Pozostałych Obligacji, w tym do zmiany niniejszej Umowy, jeżeli okaże się to konieczne.
4. Wszelkie spory, które mogą powstać między Stronami w związku z Umową, w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będą starać się rozstrzygać na drodze polubownej na podstawie wzajemnego porozumienia. Jeżeli takie porozumienie nie zostanie zawarte, każda ze Stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie Sądowni właściwemu ze względu na siedzibę Administratora Hipoteki.
5. Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakkolwiek część niniejszej Umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część niniejszej Umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne i będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.
6. Załączniki Umowy stanowią integralną część Umowy.
7. Nagłówki postanowień niniejszej Umowy zostały dodane wyłącznie w celu zapewnienia przejrzystości tekstu Umowy i nie mają wpływu na interpretację lub treść Umowy.
8. Niniejsza Umowa została sporządzona w siedmiu egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron, czterech egzemplarzach dla sądu wieczystoksięgowego oraz jednym dla Noble Securities S.A.



TOMASZ ŁUCZYŃSKI
KOMPLEMENTARJUSZ

Administrator Hipoteki



CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kotkowski
Emitent



CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kamiński

11 / 11

24. Warunki emisji Obligacji

24.1 Warunki emisji Obligacji Serii NS4

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03. lit. o) i q) Warunków Emisji Obligacji Serii NS4, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII NS4
SPÓŁKI POD FIRMĄ
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

Gdynia, 30 listopada 2016 r.

tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 29/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 1 marca 2017 roku w sprawie sprostowania niedokładności Warunków Emisji obligacji serii NS4, NS5 i NS7

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII NS4

1. DEFINICJE

1.1 W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.01 „**Administrator Hipoteki**” oznacza Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 1.1.02 „**ASO Catalyst**”, „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;
- 1.1.03 „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
- 1.1.04 „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.05 „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.06 „**Depozytariusz**” oznacza NS pełniącą funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji NS, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje;
- 1.1.07 „**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza rozporządzenie aktywami Grupy, które nastąpi na warunkach rynkowych powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym z zachowaniem co najmniej jednej z następujących zasad:
 - a) majątek zbywany według swojej wartości rynkowej zostanie w terminie 3 miesięcy od daty rozliczenia transakcji zastąpiony innymi aktywami o takiej samej lub wyższej wartości rynkowej oraz jakości; lub
 - b) łączna wartość rozporządzenia nie przekracza 2 procent aktywów Grupy Emitenta, wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub
 - c) rozporządzenie nastąpiło na skutek potrącenia lub rozliczenia Zadłużenia Finansowego; lub
 - d) rozporządzenie miało miejsce pomiędzy podmiotami z Grupy, które udzieliły poręczenia Obligacji lub w jakikolwiek inny sposób gwarantują ich spłatę;
- 1.1.08 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w pkt 2.8 Warunków Emisji
- 1.1.09 „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.10 **„Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt 3.6 Warunków Emisji, w którym wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11 **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.12 **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.13 **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.14 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.15 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16 **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 2.10.02 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.17 **„Dzień Sesyjny”** oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.18 **„Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni, pod adresem: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, posiadającą numer NIP 5830006767, REGON 000742457, o kapitale zakładowym w wysokości 65.386.254,00 zł (w pełni opłaconym);
- 1.1.19 **„Ewidencja”** oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach; (Ewidencja” oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie prowadzonym przez KDPW);
- 1.1.20 **„Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.21 **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości),
- 1.1.22 **„Grupa”** oznacza Emitenta oraz spółki zależne Emitenta konsolidowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta
- 1.1.23 **„Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe, rozumienie łącznie jako Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, oraz Hipoteka 4 określone w pkt 5 Warunków Emisji;

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.24 **„Inwestor”** oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.25 **„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.26 **„Konto Sponsora Emisji”** oznacza, po dniu Dematerializacji w KDPW, konto depozytowe NS w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych;
- 1.1.27 **„Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.28 **„Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.29 **„Marża”** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt 3.1.05 Warunków Emisji;
- 1.1.30 **„Nieruchomość”** oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4 określone w pkt 5 Warunków Emisji;
- 1.1.31 **„NS” lub „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.32 **„Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt 2.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.33 **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.34 **„Oferta”** oznacza ofertę nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywaną poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.35 **„Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 3 Warunków Emisji;
- 1.1.36 **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.37 **„Poświadczenie Zgodności”** oznacza oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków opisanych w pkt 8.2 Warunków Emisji za okres objęty kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowy Grupy;
- 1.1.38 **„Pozostałe Obligacje”** oznacza wyemitowane, za pośrednictwem NS, przez Emitenta obligacje (które wraz z Obligacjami będą miały łączną wartość nominalną 70.000.000,00 zł) – z wyłączeniem Obligacji – z których wierzytelności docelowo mają zostać zabezpieczone w formie Hipoteki, na zasadach opisanych w pkt. 5 Warunków Emisji, z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji nie może przekroczyć 70.000.000,00 zł;
- 1.1.39 **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm);
- 1.1.40 **„Propozycja Nabycia”** oznacza dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.41 **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 8 Warunków Emisji;
- 1.1.42 **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
- 1.1.43 **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje.
- 1.1.44 **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
- 1.1.45 **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznaczają skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.46 **„Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Emitenta wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.1.47 **„Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.48 **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.49 **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem www.palnord.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.50 **„Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;

Strona 5 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.51 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238);
- 1.1.52 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
- 1.1.53 „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382 z późn. zm.);
- 1.1.54 „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.55 „**Warunki Emisji**” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.56 „**Wskaźnik Finansowy**” oznacza wskaźnik Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/Skonsolidowane Kapitały Własne - Wskaźnik Finansowy będzie obliczany na podstawie skonsolidowanych rocznych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych Emitenta;
- 1.1.57 „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza wszelkie skonsolidowane zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z tytułu:
- a) pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt);
 - b) kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów;
 - c) wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna;
 - d) zobowiązań leasingowych; oraz
 - e) zobowiązań z tytułu regresu w związku z poręczeniem, gwarancją, ubezpieczeniem;
- 1.1.58 „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.59 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.60 „**zł**” oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2 O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3 Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4 Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5 Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1 Instrument Finansowy

- 2.1.01 Obligacje serii NS4, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.
- 2.1.02 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
 - a) złożeniu Propozycji Nabycia,
 - b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
 - c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
 - d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
 - e) ujawnieniu w Ewidencji tych Subskrybentów, którym Emitent przydzielił Obligacje.
- 2.1.03 Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych.
- 2.1.04 Obligacje zostaną zapisane, po raz pierwszy, w Ewidencji w Dniu Emisji. W przypadku gdy, z przyczyn niezależnych od Depozytariusza, niemożliwym będzie zapisanie Obligacji w Ewidencji w Dniu Emisji, Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w następnym Dniu Roboczym po Dniu Emisji. Emitent ani Depozytariusz nie będzie zawiadamiał Obligatariuszy o dniu zapisania po raz pierwszy Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.05 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.06 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 2.1.07 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.1.08 Po Dniu Emisji Emitent podejmie starania w celu Dematerializacji w KDPW.

2.2 Wskazanie podmiotu prowadzącego Ewidencję

- 2.2.01 Od dnia zapisania Obligacji w Ewidencji do dnia poprzedzającego Dematerializację w KDPW
Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.02 W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Depozytariuszowi przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

2.2.03 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Depozytariuszowi wszelkich zmian danych podanych Depozytariuszowi, w szczególności danych wskazanych w pkt 2.2.02 Warunków Emisji.

2.2.04 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt 2.2.01 koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone w art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

2.2.05 Od dnia Dematerializacji w KDPW

KDPW za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych; (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

2.6.01 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji.

2.6.02 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów 00/100) złotych.

2.6.03 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.01 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz,

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- a) w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
 - b) na podstawie Uchwały nr 88/2016 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii NS4.
- 2.7.02 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do ASO, odpowiednie regulacje KDPW i ASO.
- 2.7.03 Emisja Obligacji jest skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie (w związku z powyższym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego).
- 2.8 Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji**
- 2.8.01 Dniem Przydziału jest dzień 20 grudnia 2016 r.
- 2.8.02 Dniem Emisji Obligacji jest dzień 20 grudnia 2016 r.
- 2.8.03 Dzień Przydziału Obligacji jest tożsamy z Dniem Emisji Obligacji.
- 2.9 Próg Emisji**
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**
- 2.10.01 Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy, tj. 3 lata, liczone od Dnia Emisji Obligacji.
- 2.10.02 Dniem Wykupu jest 20 grudnia 2019 r.
- 2.10.03 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.04 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Praw.
- 2.11 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**
- 3.1.01 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).
- 3.1.02 Stopą Bazową jest stawka WIBOR3M podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 3.1.03 Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.04 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.05 Marża wynosi 4,05 p.p. (cztery i 05/100 punktów procentowych).
- 3.1.06 Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2** Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.01 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.02 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3** Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.01 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.02 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4** Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.01 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.02 W przypadku Dematerializacji w KDPW wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilanie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.
- 3.4.03 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5** Wysokość Kwoty Odsetek

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 3.5.01 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,
- „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 3.5.02 Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw w Ewidencji lub – w przypadku Dematerializacji w KDPW – na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

3.6 Dni Płatności Odsetek

- 3.6.01 Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	20 marca 2017 r.
2.	20 czerwca 2017 r.
3.	20 września 2017 r.
4.	20 grudnia 2017 r.
5.	20 marca 2018 r.
6.	20 czerwca 2018 r.
7.	20 września 2018 r.
8.	20 grudnia 2018 r.
9.	20 marca 2019 r.
10.	20 czerwca 2019 r.
11.	20 września 2019 r.
12.	20 grudnia 2019 r.

- 3.6.02 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

- 4.1.01 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.02 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.03 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w 8.3.01 Warunków Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1 Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 5.2 Emitent zobowiązuje się do dnia 31 marca 2017 r. ustanowić zabezpieczenie Obligacji w postaci Hipoteki.
- 5.3 Emitent zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 1 („Hipoteka 1”), na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 2 („Hipoteka 2”), na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 3 („Hipoteka 3”) oraz na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 4 („Hipoteka 4”) zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej („Hipoteka”).
- 5.4 Warunki zabezpieczenia (Hipoteki)
 - 5.4.01 Rodzaj hipoteki: umowna łączna,
 - 5.4.02 Suma hipoteki: nie mniej niż 165% wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji;
 - 5.4.03 Miejsce hipoteczne: drugie miejsce hipoteczne (docelowo pierwsze) na Nieruchomości 1 (Hipoteka 1), Nieruchomości 2 (Hipoteka 2), Nieruchomości 3 (Hipoteka 3) oraz Nieruchomości 4 (Hipoteka 4).

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Hipoteka oznacza rozumiane łącznie Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3 oraz Hipoteka 4.
 - 5.4.04 Przedmiot Hipoteki („Nieruchomość”) stanowi łącznie:
 - 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni 125.304 m2, położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00271663/9 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent;
 - 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni 28.029 m2, położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00268817/0 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent;

- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy Opieńki, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;
- 4) prawo własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni 90.589 m², położonej przy ulicy Potulkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205837/4 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent;

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Nieruchomość oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4.

5.5 Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę - w tenże sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, (tj. Hipoteka ustanowiona odpowiednio na drugim miejscu hipotecznym, a docelowo na pierwszym, na Nieruchomości na sumę hipoteczną w wysokości nie mniejszej niż 116 000 000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych), tj. w wysokości nie mniejszej niż 165% wartości nominalnej Obligacji i Pozostałych Obligacji.

5.6 Obciążenia istniejące oraz przyszłe na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

- 5.6.01 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 1, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.
- 5.6.02 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 2, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.
- 5.6.03 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 3, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

5.6.04 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 4, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

5.7 Termin ustanowienia zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu Hipoteki na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości do dnia 31 marca 2017 r.

Po dokonaniu przez Emitenta w dniu 11 lutego 2017 r. całkowitego wykupu obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł, niezwłocznie zostanie złożony wniosek o wykreślenie z pierwszego miejsca hipotecznego hipoteki umownej łącznej na kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1.

Następnie, niezwłocznie zostaną podjęte stosowne czynności zmierzające do wpisania na pierwszym miejscu hipotecznym Hipoteki na Nieruchomości w terminie 3 miesięcy od wydania prawomocnego postanowienia o wykreśleniu hipoteki z pierwszego miejsca hipotecznego jako zabezpieczenie obligacji serii NS1, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2017 r.

5.8 Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

5.9 Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

5.9.01 Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

5.9.02 Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

- 1) KW nr WA2M/00205827/1 – 3 029 588,54 zł na dzień 8 listopada 2016 r.
- 2) KW nr WA2M/00205837/4 – 73 706 833,96 zł na dzień 8 listopada 2016 r.
- 3) KW nr PO1P/00268817/0 – 7 343 600,00 zł na dzień 7 listopada 2016 r.
- 4) KW nr PO1P/00271663/9 – 32 324 300,00 zł na dzień 7 listopada 2016 r.

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. Nieruchomości) wynosi 116 404 322,50 złotych.

5.10 Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.11 Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

5.11.01 Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- 2) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 165%, oraz
- 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

5.11.02 Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, lub

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką.
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

5.11.03 Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt 5.11.01 ppkt 3) powyżej - będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu i będzie sporządzona przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young.

Dopuszcza się wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) sporządzonego przez uprawnionego biegłego.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 4 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o.

5.11.04 Zgoda Oferującego

Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

5.11.05 Zgoda Administratora Hipoteki – zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

W przypadku, gdy Emitent wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej, wówczas Administrator Hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie sumy Hipoteki.

W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, Administrator Hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej wynikać będzie, że zgoda Administratora Hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie.

5.12 Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

6. CEL EMISJI

Celem emisji Obligacji jest realizacja inwestycji mieszkaniowych oraz częściowe refinansowanie obligacji.

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem złożenia przez Emitenta jako właściciela Nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zgodnie z postanowieniami pkt 5 Warunków Emisji

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Strona 17 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom bez zgody Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem że:
 - i. Emitent będzie mógł wypłacić dywidendę najwcześniej w 2018 roku (tzn. za rok 2017);
 - ii. Emitent będzie mógł dokonać skup akcji własnych z przeznaczeniem na system motywacyjny dla Zarządu i wiodących pracowników przy czym; łączna wartość wypłat z tytułu dywidendy w latach 2017-2019 nie będzie wyższa niż 10 mln zł (łącznie w podanych latach) oraz wartość skupu akcji własnych w latach 2017-2018 nie będzie wyższa niż 15 mln zł (łącznie w podanych latach). Skupione akcje mogą zostać wykorzystane w programie motywacyjnym począwszy od 2019 roku;
- b) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy:
 - iii. udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta;
 - iv. udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta,

Zapisy tego punktu nie mają zastosowania do pożyczek, gwarancji lub poręczeń, udzielonych w związku z realizacją projektu budowlanego związanego z podstawową działalnością Emitenta, jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy będzie udziałowcem w spółce celowej realizującej ten projekt;
- c) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku, innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
- d) jeżeli jakikolwiek podmiot należący do Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji obligacji lub Emitent dokona emisji obligacji, innych niż Obligacje, których termin zapadalności będzie przypadać przed terminem zapadalności Obligacji;
- e) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji udziałów lub akcji w skutek, której Emitent utraci kontrolę nad spółką, chyba że spółka ta jest i pozostanie poręczycielem obligacji;
- f) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji;
- g) jeżeli nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta, lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), inne niż połączenie Emitenta ze spółką (lub spółkami) należącą (należącymi) do Grupy Emitenta;
- h) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 2 tygodni od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać lub została rozwiązana, Emitent

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Hipoteki z innym podmiotem zaakceptowanym przez NS;

- i) jeżeli nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na drugim miejscu hipotecznym w terminie do dnia 31 marca 2017r. lub zostanie z niej wykreślona lub po zwolnieniu pierwszego miejsca hipotecznego Hipoteka nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie 3 miesięcy od wydania prawomocnego postanowienia o wykreśleniu hipoteki z pierwszego miejsca hipotecznego, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2017 r.;
- j) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki w Księgach Wieczystych;
- k) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;
- l) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż 0,7 i w okresie 3 miesięcy od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż 0,7, przy czym:
 - i. wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 90 dni od daty jej sporządzenia oraz
 - ii. dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego wg. poniższych zasad:

Aktualizacje wyceny uprawnionego biegłego (tj. operaty szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 mogą być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o. zaś aktualizacja wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 4 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. Nowe wyceny uprawnionego biegłego (tj. operaty szacunkowe) Nieruchomości będą sporządzane tylko i wyłącznie przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young;
- m) jeżeli Wskaźnik Finansowy przekroczył 70 procent, przy czym nie dotyczy to przekroczenia Wskaźnika Finansowego w wyniku zaciągnięcia Zadłużenia Finansowego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji;
- n) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe nie zostanie spłacone w terminie do 3 Dni Roboczych po dniu jego wymagalności ani też w terminie do 3 Dni Roboczych po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności lub w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta w skutek wystąpienia

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, chyba że łączna wartość Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej będzie niższa niż 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł) wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

- o) jeżeli jakakolwiek osoba, która posiada w stosunku do Emitenta wymagalną wierzytelność:
 - i. złoży wniosek o ogłoszenie upadłości obejmujący likwidację majątku Emitenta; lub
 - ii. złoży wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego

chyba że taki wniosek jest bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku podejmie on czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia złożenia takiego wniosku we właściwym sądzie (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);

- p) jeżeli z powodu trudności finansowych lub płynnościowych zagrażających wypłacalności Emitenta rozpoczął on negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł);
- q) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- r) jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- s) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- t) jeżeli Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- u) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody, zezwolenia, decyzje administracyjne lub inne licencje wymagane przez prawo, co powodowałoby uniemożliwienie Emitentowi prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji;
- v) jeżeli Emitent dobrowolnie zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej, wskazanej w Krajowym Rejestrze Sądowym, którą prowadził w Dniu Emisji;

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- w) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;
- x) jeżeli Emitent nie przekaze Poświadczenia Zgodności zgodnie z pkt 11.2 Warunków Emisji, a opóźnienie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności będzie trwało dłużej niż 5 Dni Roboczych.

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX, X, oraz XI okresie odsetkowym.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w trybie publikacji komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.03 Dzień Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

Strona 21 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.03, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

- 8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

Emitent nie przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw bezpośrednio poprzedzającym Dzień Wykupu, Obligacje nie mogą być przenoszone.
- 10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.
- 10.4 Po Dniu Emisji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji takiej serii do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1** Emitent, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy wraz z opinią biegłego rewidenta, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy wraz z opinią z przeglądu oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2** Emitent w terminie nie później niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy będzie przekazywał Poświadczenie Zgodności poprzez zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta odpowiedniego dokumentu.
- 11.3** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Depozytariuszowi.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.
- 12.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
 - 12.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.4** Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1** Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2** Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi,

Strona 23 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);

14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;

14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;

14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki lub prowadzącego Ewidencję oraz;

15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Warunki Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 15.3** Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 15.4** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. 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 ze względu na siedzibę Emitenta.

17. ZAŁĄCZNIKI

- 17.1** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.


- 17.2** Załącznikami do Warunków Emisji są:


Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Gdynia, 30 listopada 2016 r.

Podpisy:

Podpis: 
Imię Nazwisko CZŁONEK ZARZĄDU
Stanowisko Jerzy Kamiński

Podpis: 
Imię Nazwisko CZŁONEK ZARZĄDU
Stanowisko Jerzy Katkowski

Pieczęć Emitenta:



Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczamy, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 30 września 2016 r. wyniosła 452 290 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kamiński

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kotkowski

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii NS4 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019. Zgodnie z przyjętym dokumentem, jednym z głównych celów jest racjonalne obniżenie zadłużenia i w efekcie zmniejszenie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Podpis:

Imię Nazwisko CZŁONEK ZARZĄDU

Stanowisko

Jerzy Kamiński

Podpis:

Imię Nazwisko CZŁONEK ZARZĄDU

Stanowisko

Jerzy Kotkowski

Strona 27 z 27

24.2 Warunki emisji Obligacji Serii NS5

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03. lit. o) i q) Warunków Emisji Obligacji Serii NS5, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII NS5
SPÓŁKI POD FIRMĄ
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA**

Gdynia, 1 grudnia 2016 r.

tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 29/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 1 marca 2017 roku w sprawie sprostowania niedokładności Warunków Emisji obligacji serii NS4, NS5 i NS7

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII NS5

1. DEFINICJE

1.1 W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym **Punkcie 1:**

- 1.1.01 **„Administrator Hipoteki”** oznacza Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 1.1.02 **„ASO Catalyst”, „ASO”** oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;
- 1.1.03 **„Banki Referencyjne”** oznacza Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
- 1.1.04 **„BondSpot”** oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.05 **„Dematerializacja w KDPW”** oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.06 **„Depozytariusz”** oznacza NS pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji NS, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje;
- 1.1.07 **„Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza rozporządzenie aktywami Grupy, które nastąpi na warunkach rynkowych powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym z zachowaniem co najmniej jednej z następujących zasad:
 - a) majątek zbywany według swojej wartości rynkowej zostanie w terminie 3 miesięcy od daty rozliczenia transakcji zastąpiony innymi aktywami o takiej samej lub wyższej wartości rynkowej oraz jakości; lub
 - b) łączna wartość rozporządzenia nie przekracza 2 procent aktywów Grupy Emitenta, wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub
 - c) rozporządzenie nastąpiło na skutek potrącenia lub rozliczenia Zadłużenia Finansowego; lub
 - d) rozporządzenie miało miejsce pomiędzy podmiotami z Grupy, które udzieliły poręczenia Obligacji lub w jakikolwiek inny sposób gwarantują ich spłatę;
- 1.1.08 **„Dzień Emisji”** oznacza dzień wskazany w pkt 2.8 Warunków Emisji
- 1.1.09 **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.10 **„Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt 3.6 Warunków Emisji, w którym wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11 **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.12 **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.13 **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.14 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.15 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16 **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 2.10.02 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.17 **„Dzień Sesyjny”** oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.18 **„Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni, pod adresem: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, posiadającą numer NIP 5830006767, REGON 000742457, o kapitale zakładowym w wysokości 65.386.254,00 zł (w pełni opłaconym);
- 1.1.19 **„Ewidencja”** oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach; (Ewidencja” oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie prowadzonym przez KDPW);
- 1.1.20 **„Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.21 **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości),
- 1.1.22 **„Grupa”** oznacza Emitenta oraz spółki zależne Emitenta konsolidowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta
- 1.1.23 **„Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe, rozumienie łącznie jako Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, oraz Hipoteka 4 określone w pkt 5 Warunków Emisji;

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.24 „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.25 „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.26 „**Konto Sponsora Emisji**” oznacza, po dniu Dematerializacji w KDPW, konto depozytowe NS w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych;
- 1.1.27 „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.28 „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.29 „**Marża**” oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt 3.1.05 Warunków Emisji;
- 1.1.30 „**Nieruchomość**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4 określone w pkt 5 Warunków Emisji;
- 1.1.31 „**NS**” lub „**Oferujący**” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.32 „**Obligacje**” oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt 2.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.33 „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.34 „**Oferta**” oznacza ofertę nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywaną poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.35 „**Odsetki**” lub „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 3 Warunków Emisji;
- 1.1.36 „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);

- 1.1.37 **„Poświadczenie Zgodności”** oznacza oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków opisanych w pkt 8.2 Warunków Emisji za okres objęty kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowy Grupy;
- 1.1.38 **„Pozostałe Obligacje”** oznacza wyemitowane, za pośrednictwem NS, przez Emitenta obligacje (które wraz z Obligacjami będą miały łączną wartość nominalną 70.000.000,00 zł) – z wyłączeniem Obligacji – z których wierzytelności docelowo mają zostać zabezpieczone w formie Hipoteki, na zasadach opisanych w pkt. 5 Warunków Emisji, z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji nie może przekroczyć 70.000.000,00 zł;
- 1.1.39 **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm);
- 1.1.40 **„Propozycja Nabycia”** oznacza dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.41 **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 8 Warunków Emisji;
- 1.1.42 **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
- 1.1.43 **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje.
- 1.1.44 **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
- 1.1.45 **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznaczają skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.46 **„Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Emitenta wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.1.47 **„Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.48 **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.49 **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem www.polnord.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.50 **„Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;

Strona 5 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 1.1.51 **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238);
- 1.1.52 **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
- 1.1.53 **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382 z późn. zm.);
- 1.1.54 **„Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.55 **„Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.56 **„Wskaźnik Finansowy”** oznacza wskaźnik Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/Skonsolidowane Kapitały Własne - Wskaźnik Finansowy będzie obliczany na podstawie skonsolidowanych rocznych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych Emitenta;
- 1.1.57 **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza wszelkie skonsolidowane zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z tytułu:
- a) pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt);
 - b) kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów;
 - c) wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna;
 - d) zobowiązań leasingowych; oraz
 - e) zobowiązań z tytułu regresu w związku z poręczeniem, gwarancją, ubezpieczeniem;
- 1.1.58 **„Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.59 **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.60 **„zł”** oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1 Instrument Finansowy

- 2.1.01 Obligacje serii NS5, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.
- 2.1.02 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
 - a) złożeniu Propozycji Nabycia,
 - b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
 - c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
 - d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
 - e) ujawnieniu w Ewidencji tych Subskrybentów, którym Emitent przydzielił Obligacje.
- 2.1.03 Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych.
- 2.1.04 Obligacje zostaną zapisane, po raz pierwszy, w Ewidencji w Dniu Emisji. W przypadku gdy, z przyczyn niezależnych od Depozytariusza, niemożliwym będzie zapisanie Obligacji w Ewidencji w Dniu Emisji, Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w następnym Dniu Roboczym po Dniu Emisji. Emitent ani Depozytariusz nie będzie zawiadamiał Obligatariuszy o dniu zapisania po raz pierwszy Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.05 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.06 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 2.1.07 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.1.08 Po Dniu Emisji Emitent podejmie starania w celu Dematerializacji w KDPW.

2.2 Wskazanie podmiotu prowadzącego Ewidencję

- 2.2.01 Od dnia zapisania Obligacji w Ewidencji do dnia poprzedzającego Dematerializację w KDPW
Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.02 W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Depozytariuszowi przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

2.2.03 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Depozytariuszowi wszelkich zmian danych podanych Depozytariuszowi, w szczególności danych wskazanych w pkt 2.2.02 Warunków Emisji.

2.2.04 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt 2.2.01 koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone w art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

2.2.05 Od dnia Dematerializacji w KDPW

KDPW za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych; (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

2.6.01 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk Obligacji.

2.6.02 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 20 000 000,00 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.

2.6.03 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.01 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz,

Strona 8 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- a) w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
 - b) na podstawie Uchwały nr 89/2016 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie emisji obligacji serii NS5.
- 2.7.02 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do ASO, odpowiednie regulacje KDPW i ASO.
- 2.7.03 Emisja Obligacji jest skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie (w związku z powyższym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego).
- 2.8 Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji**
- 2.8.01 Dniem Przydziału jest dzień 22 grudnia 2016 r.
- 2.8.02 Dniem Emisji Obligacji jest dzień 22 grudnia 2016 r.
- 2.8.03 Dzień Przydziału Obligacji jest tożsamy z Dniem Emisji Obligacji.
- 2.9 Próg Emisji**
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**
- 2.10.01 Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy, tj. 3 lata, liczone od Dnia Emisji Obligacji.
- 2.10.02 Dniem Wykupu jest 22 grudnia 2019 r.
- 2.10.03 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.04 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Praw.
- 2.11 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**
- 3.1.01 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).
- 3.1.02 Stopą Bazową jest stawka WIBOR6M podanej przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 3.1.03 Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.04 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.05 Marża wynosi 4,03 p.p. (cztery i 03/100 punktów procentowych).
- 3.1.06 Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2** Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.01 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.02 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3** Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.01 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.02 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4** Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.01 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.02 W przypadku Dematerializacji w KDPW wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.
- 3.4.03 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5** Wysokość Kwoty Odsetek

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 3.5.01 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,
- „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 3.5.02 Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw w Ewidencji lub – w przypadku Dematerializacji w KDPW – na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

3.6 Dni Płatności Odsetek

- 3.6.01 Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	22 czerwca 2017 r.
2.	22 grudnia 2017 r.
3.	22 czerwca 2018 r.
4.	22 grudnia 2018 r.
5.	22 czerwca 2019 r.
6.	22 grudnia 2019 r.

- 3.6.02 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

- 4.1.01 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.02 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.03 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w 8.3.01 Warunków Emisji.

- 4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwają będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

- 4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 4.4** Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5** Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1** Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 5.2** Emitent zobowiązuje się do dnia 31 marca 2017 r. ustanowić zabezpieczenie Obligacji w postaci Hipoteki.
- 5.3** Emitent zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 1 („Hipoteka 1”), na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 2 („Hipoteka 2”), na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 3 („Hipoteka 3”) oraz na drugim miejscu hipotecznym (docelowo na pierwszym) na Nieruchomości 4 („Hipoteka 4”) zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.4 poniżej („Hipoteka”).
- 5.4** Warunki zabezpieczenia (Hipoteki)
- 5.4.01** Rodzaj hipoteki: umowna łączna,
- 5.4.02** Suma hipoteki: nie mniej niż 165% wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji;
- 5.4.03** Miejsce hipoteczne: drugie miejsce hipoteczne (docelowo pierwsze) na Nieruchomości 1 (Hipoteka 1), Nieruchomości 2 (Hipoteka 2), Nieruchomości 3 (Hipoteka 3) oraz Nieruchomości 4 (Hipoteka 4).
- Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Hipoteka oznacza rozumiane łącznie Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3 oraz Hipoteka 4.
- 5.4.04** Przedmiot Hipoteki („Nieruchomość”) stanowi łącznie:
- 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/8, o łącznej powierzchni 125.304 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00271663/9 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent;
 - 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 184/7, o łącznej powierzchni 28.029 m², położonej w Dopiewcu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1P/00268817/0 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent;
 - 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 12 i nr 14, o łącznej powierzchni 7.447 m², położonej przy ulicy Opieńki, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205827/1 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;

- 4) prawo własności nieruchomości, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 13, 15, 16/1, 16/2, 16/3, 21/1, 21/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 32, 33/1, 34/1, 35/1, 33/2, 34/2, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, o łącznej powierzchni 90.589 m², położonej przy ulicy Potułkały, dzielnica Wilanów, w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00205837/4 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent;

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Nieruchomość oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4.

5.5 Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę - w tenże sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, (tj. Hipoteka ustanowiona odpowiednio na drugim miejscu hipotecznym, a docelowo na pierwszym, na Nieruchomości na sumę hipoteczną w wysokości nie mniejszej niż 116 000 000,00 zł (sto szesnaście milionów złotych), tj. w wysokości nie mniejszej niż 165% wartości nominalnej Obligacji i Pozostałych Obligacji.

5.6 Obciążenia istniejące oraz przyszłe na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

- 5.6.01 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 1, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.
- 5.6.02 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 2, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.
- 5.6.03 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 3, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.
- 5.6.04 Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 4, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na łączną kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł.

5.7 Termin ustanowienia zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu Hipoteki na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości do dnia 31 marca 2017 r.

Po dokonaniu przez Emitenta w dniu 11 lutego 2017 r. całkowitego wykupu obligacji serii NS1 wyemitowanych w dniu 11 lutego 2014 r. o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 zł, niezwłocznie zostanie złożony wniosek o wykreślenie z pierwszego miejsca hipotecznego hipoteki umownej łącznej na kwotę 75 000 000,00 złotych jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji serii NS1.

Następnie, niezwłocznie zostaną podjęte stosowne czynności zmierzające do wpisania na pierwszym miejscu hipotecznym Hipoteki na Nieruchomości w terminie 3 miesięcy od wydania prawomocnego postanowienia o wykreśleniu hipoteki z pierwszego miejsca hipotecznego jako zabezpieczenie obligacji serii NS1, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2017 r.

5.8 Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

5.9 Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

5.9.01 Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

5.9.02 Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

- 1) KW nr WA2M/00205827/1 – 3 029 588,54 zł na dzień 8 listopada 2016 r.
- 2) KW nr WA2M/00205837/4 – 73 706 833,96 zł na dzień 8 listopada 2016 r.
- 3) KW nr PO1P/00268817/0 – 7 343 600,00 zł na dzień 7 listopada 2016 r.
- 4) KW nr PO1P/00271663/9 – 32 324 300,00 zł na dzień 7 listopada 2016 r.

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. Nieruchomości) wynosi 116 404 322,50 złotych.

5.10 Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.11 Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

5.11.01 Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- 2) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 165%, oraz
- 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

5.11.02 Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką.
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

5.11.03 Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt 5.11.01 ppkt 3) powyżej - będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu i będzie sporządzona przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young.

Dopuszcza się wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) sporządzonego przez uprawnionego biegłego.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 4 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o.

5.11.04 Zgoda Oferującego

Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

5.11.05 Zgoda Administratora Hipoteki - zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

W przypadku, gdy Emitent wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej, wówczas Administrator Hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie sumy Hipoteki.

W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, Administrator Hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawnomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie 5.11.04 powyżej wynikać będzie, że zgoda Administratora Hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie.

5.12 Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

6. CEL EMISJI

Celem emisji Obligacji jest realizacja inwestycji mieszkaniowych oraz częściowe refinansowanie obligacji.

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem złożenia przez Emitenta jako właściciela Nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach zgodnie z postanowieniami pkt 5 Warunków Emisji

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaze środki

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

pieniężne akcjonariuszom bez zgody Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem że:

- i. Emitent będzie mógł wypłacić dywidendę najwcześniej w 2018 roku (tzn. za rok 2017);
 - ii. Emitent będzie mógł dokonać skupu akcji własnych z przeznaczeniem na system motywacyjny dla Zarządu i wiodących pracowników przy czym; łączna wartość wypłat z tytułu dywidendy w latach 2017-2019 nie będzie wyższa niż 10 mln zł (łącznie w podanych latach) oraz wartość skupu akcji własnych w latach 2017-2018 nie będzie wyższa niż 15 mln zł (łącznie w podanych latach). Skupione akcje mogą zostać wykorzystane w programie motywacyjnym począwszy od 2019 roku;
- b) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy:
- iii. udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta;
 - iv. udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta,
- Zapisy tego punktu nie mają zastosowania do pożyczek, gwarancji lub poręczeń, udzielonych w związku z realizacją projektu budowlanego związanego z podstawową działalnością Emitenta, jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy będzie udziałowcem w spółce celowej realizującej ten projekt;
- c) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku, innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
 - d) jeżeli jakikolwiek podmiot należący do Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji obligacji lub Emitent dokona emisji obligacji, innych niż Obligacje, których termin zapadalności będzie przypadać przed terminem zapadalności Obligacji;
 - e) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji udziałów lub akcji w skutek, której Emitent utraci kontrolę nad spółką, chyba że spółka ta jest i pozostanie poręczycielem obligacji;
 - f) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji;
 - g) jeżeli nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta, lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), inne niż połączenie Emitenta ze spółką (lub spółkami) należącą (należącymi) do Grupy Emitenta;
 - h) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 2 tygodni od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać lub została rozwiązana, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Hipoteki z innym podmiotem zaakceptowanym przez NS;

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- i) jeżeli nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na drugim miejscu hipotecznym w terminie do dnia 31 marca 2017r. lub zostanie z niej wykreślona lub po zwolnieniu pierwszego miejsca hipotecznego Hipoteka nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym w terminie 3 miesięcy od wydania prawomocnego postanowienia o wykreśleniu hipoteki z pierwszego miejsca hipotecznego, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2017 r;
- j) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki w Księgach Wieczystych;
- k) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;
- l) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż 0,7 i w okresie 3 miesięcy od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż 0,7, przy czym:
 - i. wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 90 dni od daty jej sporządzenia oraz
 - ii. dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego wg. poniższych zasad:

Aktualizacje wyceny uprawnionego biegłego (tj. operaty szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 mogą być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o. zaś aktualizacja wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 4 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Przedsiębiorstwo projektowania badań i normowania Projnorm sp. z o.o. Nowe wyceny uprawnionego biegłego (tj. operaty szacunkowe) Nieruchomości będą sporządzane tylko i wyłącznie przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young;
- m) jeżeli Wskaźnik Finansowy przekroczył 70 procent, przy czym nie dotyczy to przekroczenia Wskaźnika Finansowego w wyniku zaciągnięcia Zadłużenia Finansowego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji;
- n) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe nie zostanie spłacone w terminie do 3 Dni Roboczych po dniu jego wymagalności ani też w terminie do 3 Dni Roboczych po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności lub w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta w skutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, chyba że

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

łączna wartość Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej będzie niższa niż 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł) wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

- o) jeżeli jakkolwiek osoba, która posiada w stosunku do Emitenta wymagalną wierzytelność:
 - i. złoży wniosek o ogłoszenie upadłości obejmujący likwidację majątku Emitenta; lub
 - ii. złoży wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnegochyba że taki wniosek jest bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku podejmie on czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia złożenia takiego wniosku we właściwym sądzie (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);
- p) jeżeli z powodu trudności finansowych lub płynnościowych zagrażających wypłacalności Emitenta rozpoczął on negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł);
- q) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- r) jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- s) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- t) jeżeli Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- u) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody, zezwolenia, decyzje administracyjne lub inne licencje wymagane przez prawo, co powodowałoby uniemożliwienie Emitentowi prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji;
- v) jeżeli Emitent dobrowolnie zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej, wskazanej w Krajowym Rejestrze Sądowym, którą prowadził w Dniu Emisji;
- w) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- x) jeżeli Emitent nie przekaze Poświadczenia Zgodności zgodnie z pkt 11.2 Warunków Emisji, a opóźnienie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności będzie trwało dłużej niż 5 Dni Roboczych.

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I oraz II okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III oraz IV okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w trybie publikacji komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.03 Dzień Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.03, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

- 8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

Emitent nie przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw bezpośrednio poprzedzającym Dzień Wykupu, Obligacje nie mogą być przenoszone.
- 10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.
- 10.4 Po Dniu Emisji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji takiej serii do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1** Emitent, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy wraz z opinią biegłego rewidenta, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy wraz z opinią z przeglądu oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2** Emitent w terminie nie później niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy będzie przekazywał Poświadczenie Zgodności poprzez zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta odpowiedniego dokumentu.
- 11.3** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Depozytariuszowi.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.
- 12.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
 - 12.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.4** Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1** Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2** Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi,

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

- 14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

- 15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki lub prowadzącego Ewidencję oraz;
- 15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Strona 24 z 27

Warunki Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

- 15.3** Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 15.4** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. 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 ze względu na siedzibę Emitenta.

17. ZAŁĄCZNIKI

- 17.1** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

- 17.2** Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Gdynia, 1 grudnia 2016 r.

Podpisy:

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kamiński

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Kotkowski

Pieczęć Emitenta:



Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczamy, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 30 września 2016 r. wyniosła 452 290 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

CZŁONEK ZARZĄDU

Jerzy Kamiński

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

CZŁONEK ZARZĄDU

Jerzy Kotkowski

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii NS5 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019. Zgodnie z przyjętym dokumentem, jednym z głównych celów jest racjonalne obniżenie zadłużenia i w efekcie zmniejszenie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko

CZŁONEK ZARZĄDU

Jerzy Kamiński

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko

CZŁONEK ZARZĄDU

Jerzy Kotkowski

Strona 27 z 27

25. Definicje i skróty zastosowane w Nocie Informacyjnej

„Administrator Hipoteki”	oznacza Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy
„ASO Catalyst”, „ASO”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą Catalyst
„Banki Referencyjne”	Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
„BondSpot”, „BS”	spółka pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości)
„Depozytariusz”	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 2.8 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 3.6 Warunków Emisji
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	dzień zdefiniowany w pkt. 8.2 Warunków Emisji
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”	dzień zdefiniowany w pkt. 8.3 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 2.10.02 Warunków Emisji
„Dzień Sesyjny”	oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji
„Emitent”, „Spółka”	oznacza spółkę pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, pod adresem: ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, NIP 5830006767, REGON 000742457, o kapitale zakładowym w wysokości 65.386.254,00 zł (w pełni opłaconym)
„Ewidencja”	oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW

„GPW”	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984,, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości)
„Grupa”, „Grupa Kapitałowa”	oznacza Emitenta oraz spółki zależne Emitenta konsolidowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta (szczegółowe informacje na temat spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dostępne są w skonsolidowanym raporcie rocznym Grupy Kapitałowej Polnord S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r., które opublikowane zostało na Stronie Internetowej Emitenta);
„Hipoteka”	oznacza ograniczone prawo rzeczowe, rozumiane łącznie jako Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, oraz Hipoteka 4 określone w pkt 5 Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Konto Sponsora Emisji”	konto depozytowe NS w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Nieruchomość”	Oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, oraz Nieruchomość 4 określone w pkt. 5 Warunków Emisji
„Nota Informacyjna”	Niniejszy dokument informacyjny Obligacji, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Rozdziale 4 Oddział 3 Załącznika nr 1 do Regulaminu ASO prowadzonego przez GPW oraz w Rozdziale 4 Załącznika nr 1 do Regulaminu ASO prowadzonego przez BondSpot
„Noble Securities”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
„Nowelizacja Ustawy o Obrocie”	ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o zmianie ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 724)
„Obligacje”	oznacza Obligacje Serii NS4 i Obligacje Serii NS5
„Obligacje Serii NS4”	oznacza obligacje na okaziciela serii NS4 wyemitowane przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
„Obligacje Serii NS5”	oznacza obligacje na okaziciela serii NS5 wyemitowane przez Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni
„Obligatariusz”,	oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji lub w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym

		i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego
„Oferta”		oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie
„Okres Odsetkowy”		oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie)
„Poświadczenie Zgodności”		oznacza oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków opisanych w pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji za okres objęty kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowy Grupy;
„Propozycja Nabycia”		dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji
„Przedterminowy Wykup”		oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 7 Warunków Emisji
„Rachunek Obligacji”		oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
„Rachunek Wartościowych”	Papierów	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje
„Rachunek Zbiorczy”		oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji
„Skonsolidowane Kapitały Własne”		oznaczają skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
„Skonsolidowane Finansowe Netto”	Zadłużenie	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Emitenta wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
„Statut”		oznacza statut Emitenta
„Strona internetowa Emitenta”		oznacza stronę internetową pod adresem www.polnord.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
„Ustawa o Obligacjach”		ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. 2015 poz. 238)
„Ustawa o Obrocie”		ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”		ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382 z późn. zm.)

„Warunki Emisji”	warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach
„Wskaźnik Finansowy”	<p>oznacza wskaźnik Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/Skonsolidowane Kapitały Własne</p> <p>- Wskaźnik Finansowy będzie obliczany na podstawie skonsolidowanych rocznych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych Emitenta;</p>
„Zadłużenie Finansowe”	<p>oznacza wszelkie skonsolidowane zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none">a) pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt);b) kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów;c) wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna;d) zobowiązań leasingowych; oraze) zobowiązań z tytułu regresu w związku z poręczeniem, gwarancją, ubezpieczeniem;
„Zarząd”	zarząd Emitenta