

Warszawa, dnia 10 lipca 2014 r.

---

**OPINIA**

**Zarządu spółki CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna**

**z siedzibą w Warszawie**

**w sprawie pozbawienia w całości dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru w odniesieniu do obligacji zamiennych Spółki serii A**

**oraz w sprawie proponowanej ceny emisyjnej obligacji zamiennych serii A**

---

Zarząd spółki CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Spółka**”), działając w trybie art. 433 § 2 w zw. z art. 433 § 6 Kodeksu spółek handlowych, przedstawia swoją opinię:

**1. w sprawie pozbawienia w całości dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru w odniesieniu do obligacji zamiennych serii A:**

Spółka zamierza wyemitować obligacje zmienne serii A uprawniające do objęcia akcji Spółki serii G (dalej: „**Obligacje**”). W tym celu na dzień 5 sierpnia 2014 r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, którego porządek obrad obejmuje m.in. podjęcie uchwały w sprawie: emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru obligacji zamiennych serii A, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Projekt uchwały przewiduje emisję nie więcej niż 160 (słownie: sto sześćdziesiąt) obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 50.000,00 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro) każda z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 9 791 360 akcji zwykłych na okaziciela serii G emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 979 136 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sto trzydzieści sześć).

W odniesieniu do Obligacji wyłączone zostanie w całości prawo poboru dotychczasowych Akcjonariuszy. Emisja Obligacji służyć ma bowiem pozyskaniu przez Spółkę finansowania dla kluczowych projektów rozwojowych Spółki oraz poprawy struktury finansowej. Dnia 3 lipca 2014 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I. Obszar objęty planem to około 200 ha, które stanowią aż 25% dzielnicy Ursus. W związku z tym istotne jest, aby Spółka mogła pozyskiwać środki na przygotowanie inwestycji na terenach objętych planem niezwłocznie i w sposób płynny. Propozycje nabycia

Obligacji będą kierowane do inwestorów zainteresowanych dalszym rozwojem Spółki, w pierwszej kolejności z grona dotychczasowych Akcjonariuszy Spółki. W ocenie Zarządu pozyskanie przez Spółkę kapitału przez emisję Obligacji jest najkorzystniejszym sposobem pozyskania niezbędnych środków finansowych na korzystnych warunkach. Obligacje uprawniać będą ich posiadaczy do zamiany Obligacji na akcje Spółki, co daje możliwość zmniejszenia w przyszłości zadłużenia Spółki, a tym samym wzmocnienia sytuacji finansowej i kapitałowej Spółki.

Wyłączenie prawa poboru w odniesieniu do Obligacji w ocenie Zarządu leży w interesie Spółki i nie narusza uprawnień dotychczasowych Akcjonariuszy Spółki.

Wobec powyższego, Zarząd Spółki rekomenduje Akcjonariuszom głosowanie za wyłączeniem w całości prawa poboru Obligacji przysługującego dotychczasowym Akcjonariuszom Spółki.

## **2. w sprawie proponowanej ceny emisyjnej Obligacji:**

Biorąc pod uwagę cel emisji Obligacji, uwzględniając fakt, iż zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o obligacjach, Obligacje nie mogą być emitowane poniżej wartości nominalnej, Zarząd proponuje ustalenie ceny emisyjnej 1 Obligacji w kwocie równej jej wartości nominalnej tj. 50.000,00 euro (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro 00/100). Zarząd proponuje natomiast ustalenie ceny zamiany Obligacji na Akcje w wysokości odpowiadającej średniej arytmetycznej cenie jednej akcji Spółki, według kursów na zamknięciu notowań na GPW w Warszawie ważonej wolumenem, w każdym dniu sesyjnym w okresie sześciu miesięcy poprzedzających dzień zwołania Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad będzie podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji zamiennych serii A (tj. 2014-01-09 do 2014-07-09).

Takie ustalenie ceny emisyjnej Obligacji pozwoli Spółce pozyskać znaczne środki finansowe i niewątpliwie ułatwi realizację podstawowych celów i założeń emisji Obligacji.

Zarząd CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna: