

NOTA INFORMACYJNA



2C Partners S.A.

z siedzibą przy ul. Kamionkowskiej 41/1, 03-812 Warszawa

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia 3.000 sztuk obligacji serii G
o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda do Alternatywnego
Systemu Obrotu na rynek Catalyst**

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.

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).

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. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 19 grudnia 2014 roku

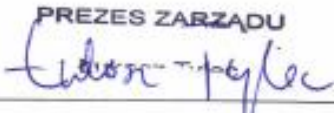
Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Łukasz Tylec – Prezesa Zarządu

Michał Owsiewski – Wiceprezes Zarządu

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami

	Michał Owsiewski
PREZES ZARZĄDU	WICEPREZES ZARZĄDU
	
<i>Podpisy i pieczętki osób reprezentujących Spółkę</i>	

1. Czynnik ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta zaleca się potencjalnym inwestorom dokładną analizę przedstawionych poniżej czynników ryzyka oraz pozostałych informacji zawartych w niniejszej Nocie Informacyjnej. Ryzyko, jako zdarzenie nie pewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a także wyniki prowadzonej działalności. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

1.1 Czynniki ryzyka dotyczące Emitenta oraz otoczenia rynkowego, w którym Emitent prowadzi swoją działalność

1.1.1 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

W związku z przedmiotem swojej działalności gospodarczej Emitent jest zobowiązany do pozyskiwania nowych nieruchomości. Jednym z ryzyk związanych z pozyskaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąca podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent dba o to, aby wartość nieruchomości została określona przez dwóch niezależnych od siebie rzeczoznawców: zarówno strony kupującej, jak i strony sprzedającej. Wycena ta nie zawsze musi być sporządzona w postaci operatu szacunkowego.

1.1.2 Ryzyko związane z podejmowaniem niefortunnych decyzji związanych z działalnością Emitenta

Efektywność działania Spółki mierzona wielkością przychodów i zysków zależy od zdolności Spółki do określenia i realizowania strategii skutecznej w długiej perspektywie czasowej. Ewentualne podjęcie błędnych decyzji wynikających z dokonania niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność przystosowania się Spółki do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych może skutkować negatywnymi skutkami finansowymi.

1.1.3 Ryzyko związane z zawarciem transakcji

Ryzyko to jest związane ze wszystkimi czynnościami, zarówno formalnymi jak i faktycznymi, koniecznymi do przygotowania przeniesienia własności aktywów, a w szczególności nieruchomości. Nieprawidłowe w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron lub też nieprecyzyjne zapisy w umowach kupna i sprzedaży mogą utrudnić lub uniemożliwić dokonanie przeniesienia własności lub też przyczynić się do otrzymania niższej ceny sprzedaży, zapłacenia wyższej ceny kupna czy opóźnienia płatności. W celu zminimalizowania tego ryzyka

Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, między innymi korzystając z usług zewnętrznych doradców, jednak całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

1.1.4 Ryzyko utraty wartości nieruchomości

Jest to ryzyko związane z niewłaściwym użytkowaniem przez wynajmujących. Użytkowanie nieruchomości zbyt intensywne lub niezgodne z funkcjonalnym przeznaczeniem obiektu, może spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości w wyniku ponadprzeciętnego zużycia technicznego, co może spowodować poniesienia straty przez Spółkę na danej nieruchomości.

1.1.5 Ryzyko odejścia kluczowych pracowników

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera wiedza, doświadczenie, a także jakość pracy członków Zarządu oraz kluczowych członków kierownictwa. Ewentualne odejście kluczowych pracowników może wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Spółki. Wystąpiłaby wówczas konieczność zatrudnienia nowych pracowników, związana m.in. z długotrwałym okresem rekrutacji i szkolenia.

1.1.6 Ryzyko związane z defraudacją lub niełojalnością pracowników

Ewentualna defraudacja środków finansowych przez pracowników oraz ich niełojalność, przejawiająca się m.in. w podejmowaniu przez nich działalności konkurencyjnej lub ujawnieniu tajemnicy służbowej mogą negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta i jego wyniki finansowe, przy czym dotychczas Emitent nie spotkał się z taką sytuacją w toku prowadzenia działalności.

1.1.7 Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury

Przepisy regulujące realizację projektów budowlanych (m.in. prawo budowlane) obligują do zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, takiej jak przyłącza mediów, urządzenia do utylizacji lub drogi wewnętrzne. Mimo uzyskania pozytywnych wyników analizy prawno-technicznej nieruchomości, brak spełnienia wymogów dotyczących infrastruktury może spowodować, że realizacja danego projektu okaże się niemożliwa aż do momentu, gdy infrastruktura zostanie doprowadzona. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której właściwe organy administracyjne zażądają, aby inwestor wykonał infrastrukturę, niezbędną z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Z powodu opóźnień w zapewnieniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników niezależnych i pozostających poza kontrolą Spółki, mogą wystąpić opóźnienia w finalizacji danego przedsięwzięcia lub znaczący nieplanowany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury, wpływające na pogorszenie rentowności realizowanych inwestycji. Mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkonceptyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

1.1.8 Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości

Nieruchomość z uwagi na swoją kapitałochłonność należy do aktywów o niskiej płynności, dlatego też Emitent narażony jest na ryzyko związane z trudnościami w upłynnieniu posiadanych aktywów w wypadku pojawienia się nieprzewidywanego zapotrzebowania na środki pieniężne.

1.1.9 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których Emitent będzie realizował w przyszłości inwestycje, będą obciążone wadami prawnymi, jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa

podstawa nabycia nieruchomości, etc. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

1.1.10 Ryzyko związane z uzależnieniem robót budowlanych od wykonawców, opóźnieniami w realizacji projektów rewitalizacji nieruchomości bądź wzrostem ich kosztów

Emitent nie wykonuje samodzielnie robót budowlanych. W umowach z wykonawcami Emitent zastrzega stosowne postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawców z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania powierzonych im prac, a także zakresu ich obowiązków w okresie gwarancji. Pomimo tego, iż Emitent nadzoruje wykonanie tych prac (w szczególności w ramach nadzoru inwestycyjnego), nie może jednak zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane terminowo i w sposób prawidłowy. Konsekwencjami opisanego powyżej stanu rzeczy mogą być opóźnienia w realizacji projektu rewitalizacji nieruchomości, wzrost kosztów tego projektu, czy powstanie sporu z wykonawcą. Szczególnym rodzajem opisywanego ryzyka jest utrata płynności finansowej przez wykonawców, którym zlecono wykonanie określonych prac bądź robót. Utrata płynności finansowej może skutkować opóźnieniami w realizacji prac albo też całkowitym zaprzestaniem wykonywania prac przez wykonawcę, co spowoduje konieczność jego zmiany. Wszelkie opóźnienia oraz koszty związane z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem umów przez wykonawców mogą istotnie, negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu, a w konsekwencji na działalność gospodarczą i sytuację finansową Emitenta.

1.1.11 Ryzyko wzrostu kosztów budowy i remontów

Realizacja projektów rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości wymaga dużych nakładów kapitałowych. W związku z długim procesem realizacji takich projektów istnieje ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę, opóźnienia w realizacji projektu, wzrostu kosztów kredytu. W trakcie przygotowania inwestycji może okazać się, że nie zostały uwzględnione dodatkowe koszty np. wzmocnienia izolacji wodnej budynków, które teoretycznie nie są narażone na zawilgocenia. W rzeczywistości po odkrywkach może okazać się, że poziom wód gruntowych jest wyższy niż wykazany w dokumentacji geologicznej, na podstawie której przygotowano projekt. Mogą również wydarzyć się nieszczeniwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Dodatkowo Spółka, zlecając projekty mieszkaniowe zewnętrznym generalnym wykonawcom i podwykonawcom, nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych (cena materiałów, ceny usług) i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

1.1.12 Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Koszty realizacji projektów rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości uzależnione są w znacznym stopniu od zastosowanej odpowiedniej technologii budowlanej. Wybór niewłaściwej technologii w początkowej fazie realizacji projektu może spowodować nieplanowany wzrost kosztów budowy oraz opóźnienie terminu zakończenia projektu. Sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na rentowność projektu a tym samym na sytuację finansową Spółki.

1.1.13 Ryzyko nie dostarczenia przez gminę lokali socjalnych.

Gmina ma obowiązek zapewnić lokal socjalny osobom, które nabyły prawo do ubiegania się o jego najem na podstawie orzeczenia sądowego. Mimo prawomocnych wyroków sądowych gminy często ociągają się z ich realizacją i nie dostarczają lokali socjalnych mimo, że wyroki sądów ich do tego obligują. Takie opóźnienia mogą przełożyć się na opóźnienie realizacji celów biznesowych przez Spółkę.

1.1.14 Ryzyko niewywiązywania się najemców z zawartych umów najmu

W przypadku niewywiązywania się najemców z podpisanych umów najmu Emitent może nie osiągnąć przewidywanych wyników finansowych. Emitent będzie starał się ograniczyć to ryzyko poprzez skuteczne monitorowanie zawartych umów najmu, gdyż ryzyko to może spowodować znaczące straty finansowe.

1.1.15 Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi

Istotą prowadzonych postępowań jest wydawanie postanowień, orzeczeń i wyroków przez organ niezależny od Emitenta i - w przypadku sądów - niezawisły, na którego decyzje Emitent nie ma bezpośredniego wpływu. Zawsze istnieje więc ryzyko zakończenia postępowania wynikiem niekorzystnym dla Emitenta. Specyfika działalności Emitenta charakteryzuje się braniem udziału w wielu postępowaniach sądowych w zdecydowanej większości o zapłatę i o eksmisję, lecz czas ich trwania tychże spraw jest niezależny od emitenta.

1.1.16 Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów („UOKiK”) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 §1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Emitenta z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisania ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

1.1.17 Ryzyko związane z niepełną wiedzą dotyczącą nabywanej nieruchomości

Emitent mimo dołożenia najwyższej staranności nie jest w stanie stwierdzić niektórych warunków technicznych nabywanych nieruchomości takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, zły stan techniczny nabywanej nieruchomości etc., wobec czego nie można wykluczyć ryzyka związanego z odkryciem wspomnianych trudności w dalszych etapach procesu inwestycyjnego a w związku z tym ryzyka istotnego spadku ceny nieruchomości.

1.1.18 Ryzyko związane z czynnikami losowymi

Istnieje ryzyko związane z czynnikami losowymi, powodującymi zniszczenie nabywanych nieruchomości, takimi jak np. pożar czy wybuch. Aby zminimalizować ryzyko utraty aktywów Spółka posiada umowy ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od aktów terroryzmu.

1.1.19 Ryzyko związane z faktem uprawiania przez zarząd sportów ekstremalnych

Członkowie obecnego zarządu i jednocześnie główni akcjonariusze, uprawiają sporty uznawane za niebezpieczne: kitesurfing, nurkowanie, narciarstwo wysokogórskie. Wypadki mogą wykluczyć na dłuższy okres zarząd z czynnej pracy, co przy skali działania Emitenta może przełożyć się na gorsze wyniki finansowe Spółki.

1.1.20 Ryzyko związane z podeszłym wiekiem sprzedających

Bardzo często wśród osób, od których emitent nabywa nieruchomości pojawiają się osoby w podeszłym wieku. Zakup nieruchomości odbywa się przeważnie w 2 etapach – umowa przedwstępna i umowa ostateczna, faktycznie przenosząca własność. Może się zdarzyć, że pomiędzy tymi etapami dojdzie to śmierci zbywcy lub jednego z kilku zbywców, co opóźni proces inwestycyjny i może wpłynąć na wyniki Emitenta.

1.1.21 Ryzyko związane z czarnym PR

Procesy reparywatyzyjne i rewitalizacyjne mogą być związane są z prowadzeniem spraw sądowych o eksmisję i zapłatę. Często tego typu działania nagłaśniane są przez organizacje lokatorskie i przedstawiane w złym świetle. Takie działania tych organizacji mogą wpływać niekorzystnie na Emitenta.

1.1.22 Ryzyko braku popytu na nieruchomości Emitenta

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość i atrakcyjność budowanych lub pozyskiwanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie

będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub wydłuży okres sprzedaży mieszkań, a tym samym wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów, stara się zminimalizować to ryzyko poprzez przykładanie dużej wagi do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

1.1.23 Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

Emitent częściowo finansował i zamierza finansować swoje projekty ze środków pochodzących z kredytów bankowych. Emitent nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Emitent będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Może to bezpośrednio wpłynąć spowolnienie rozwoju Emitenta, spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Emitent poprzez swoją politykę finansową, kontrolującą na bieżąco poziom zobowiązań, kosztów stałych, wpływów i płynność stara się zminimalizować to ryzyko.

1.1.24 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robot budowlanych, któremu Emitent zleci realizację projektu rewitalizacji nieruchomości, może w każdym czasie żądać od Emitenta gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz dodatkowych zleceń. Prawa do żądania gwarancji zapłaty, wynikającego z powołanej ustawy, nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, a wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Emitenta nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność Spółki i jej wynik finansowy.

1.1.25 Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Emitenta w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

1.1.26 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Realizacja projektów rewitalizacji i restrukturyzacji nieruchomości wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Dotychczas Emitent nie był zobowiązany na podstawie obowiązujących przepisów do ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych z tytułu zanieczyszczenia lub niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub władania takim terenem. Nie można jednak całkowicie wykluczyć, że w przyszłości Spółka może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Emitenta, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

1.1.27 Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Emitenta największy wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: tempo wzrostu PKB, zmiana poziomu wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom stop procentowych. Wzrost stop procentowych może zwiększyć koszty finansowe ponoszone przez klientów Spółki, w większości nabywających nieruchomości z wykorzystaniem finansowania dłużnego, zniechęcając do zakupu nieruchomości. Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może wpłynąć na znaczne ograniczenia budżetów konsumentów jak również na zaostrzenie polityki udzielania kredytów na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Emitenta.

1.1.28 Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości, determinowanej m.in. wielkością popytu na lokale biurowe, magazynowe, a także dostępnością środków finansowych dla klientów Emitenta. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie ogólnego klimatu inwestycyjnego w Polsce mogą przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości, a w konsekwencji mogą doprowadzić do pogorszenia wyników, sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju Emitenta.

1.1.29 Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów prawa

Działalność Emitenta jest obarczona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Zmienność przepisów prawa dotyczy również prawa podatkowego. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów podatkowych, trzeba liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta, jego

sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

1.1.30 Ryzyko związane z wystąpieniem nieprzewidywalnych zdarzeń

Działalność Emitenta mogą zakłócić nieprzewidywalne zdarzenia, takie jak: wojny, ataki terrorystyczne, epidemie i katastrofy naturalne. Zdarzenia te mogą wywołać dodatkowe koszty operacyjne, między innymi wyższe składki ubezpieczeniowe. Opisane ryzyka mogą mieć wpływ na działalność oraz sytuację i wyniki finansowe Emitenta.

1.1.31 Ryzyko związane z konkurencją

Emitent działa na terenie województwa mazowieckiego i śląskiego. Na tym obszarze działa kilka dużych oraz kilkadziesiąt mniejszych podmiotów, z którymi Emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Atutem Emitenta jest również zróżnicowana oferta dostosowana do zapotrzebowania poszczególnych grup klientów ze szczególnym uwzględnieniem relacji ceny nieruchomości do jej lokalizacji.

1.1.32 Ryzyko źródeł finansowania działalności oraz płynności finansowej

Emitent zwraca uwagę na ryzyko związane z finansowaniem działalności Spółki. Z finansowaniem środkami własnymi wiąże się zawsze ryzyko ich zmniejszenia w sytuacji ponoszenia przez spółkę strat. Z kolei z finansowaniem środkami obcymi- na przykład w formie kredytów bankowych - związane są ryzyka podjęcia przez podmiot finansujący decyzji niekorzystnych dla klienta, np. o wcześniejszej spłacie zadłużenia, nieuruchomieniu kolejnych transz kredytu, nie zawarcia kolejnych umów dotyczących finansowania. Ryzyko to wzrosło w okresie obecnego kryzysu, wskutek ogólnego zmniejszenia zaufania do kredytobiorców i podwyższania wymagań odnośnie ich kondycji finansowej i zabezpieczeń kredytów. Emitent prowadzi ciągle i skuteczne działania mające na celu pozyskiwanie finansowania w niezbędnej do prowadzonej działalności wysokości.

1.1.33 Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości

Rentowność realizowanych projektów w znacznym stopniu jest determinowana przez zdolność Emitenta do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych nieruchomości mieszkalnych oraz ich właściwej restrukturyzacji. Zdolność do pozyskiwania nieruchomości spełniających te kryteria jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż nieruchomości w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Na dzień dzisiejszy Emitent nie odnotowuje istotnych trudności na etapie pozyskiwania kamienic i innych nieruchomości, jednak w przyszłości, wraz z postępującym procesem reprivatyzacyjnym mogą wystąpić problemy z nabywaniem odpowiedniej ilości kamienic. Sytuacja taka mogłaby wpłynąć negatywnie na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent częściowo ogranicza powyższe ryzyko poprzez aktywne poszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości na różnym, nawet wstępnym etapie reprivatyzacyjnym.

1.2 Czynniki ryzyka związane z obligacjami

1.2.1 Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Przed Dniem Wykupu Obligacji Emitent będzie musiał wykupić obligacje serii C o wartości nominalnej 3,5 mln zł zapadające 30 kwietnia 2015 r., obligacje serii D o wartości nominalnej 2,1 mln zł zapadające 31 marca 2016 r., obligacje serii E o wartości nominalnej 4,2 mln zł zapadające 30 kwietnia 2016 r., obligacje serii F o wartości nominalnej 1,5 mln zł zapadające 28 sierpnia 2016 r. oraz obligacje serii G o wartości nominalnej 3 mln zł zapadające 17 marca 2017 r. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji nie wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko, że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego. W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

1.2.2 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło poprzez ustanowienie hipotek na nieruchomościach przy ul. Grochowskiej 282 w Warszawie, wskazanych w operacie szacunkowym. Biegły dokonał wyceny wskazanego przedmiotu zabezpieczenia według stanu na 1 września 2014 r. na 4.500.681 zł. Istnieje jednakże ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

1.2.3 Ryzyko związane ze zmianą przedmiotu zabezpieczenia.

Zgodnie z pkt. 14.3 Warunków Emisji Obligacji Administrator Hipoteki, na pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie Emitenta, jest uprawniony do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji, pod warunkiem, że: Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży wyodrębnionych lokali zostaną przekazane na rachunek zastrzeżony Emitenta, na którym gromadzone będą wyłącznie środki przeznaczone na wykup Obligacji i które będą mogły być wypłacane wyłącznie na ten cel, lub b) Emitent

oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży wyodrębnionych lokali, zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości, która obciążona zostanie hipoteką w wysokości określonej w pkt. 14.2 Warunków Emisji Obligacji, która stanowić będzie zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, tak by łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia wynosiła 150% wartości nominalnej Obligacji. W związku z powyższym, w przypadku chęci sprzedaży przez Emitenta lokalu wyodrębnionego z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji, po uzyskaniu zgody od Administratora Hipoteki a jeszcze przed ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia Obligacji na nowej nieruchomości, Obligacje okresowo mogą być zabezpieczone na nieruchomościach o wartości mniejszej niż 150% wartości nominalnej Obligacji.

1.2.4 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Emitenta

Zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub Części Obligacji na żądanie własne. Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta nie może przypadać wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne.

1.2.5 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku żądania przez Obligatariusza przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznaczać możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły żadne zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu zostały również wymienione w pkt 5.2 niniejszej Noty Informacyjnej.

1.2.6 Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Obligacje serii G Emitenta nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami serii G na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ponadto, z wprowadzeniem Obligacji serii G Emitenta do alternatywnego systemu obrotu na rynek Catalyst wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (nie związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach, czy zmiany czynników makroekonomicznych m.in. stopy wolnej od ryzyka oraz politycznych, a także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahan kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

1.2.7 Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 17c Regulaminu ASO może nałożyć karę finansową (do wysokości 50.000 zł) na Emitenta jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalyst.

1.2.8 Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO:

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, Organizator ASO może zawiesić obrót notowaniami instrumentów finansowych Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie, to w szczególności obowiązki informacyjne. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. 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 tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

1.2.9 Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu

Zgodnie z § 12 Regulaminu ASO, Organizator ASO 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 interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 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.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 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, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć z obrotu instrumenty finansowe Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążyących na emitentach notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

1.2.10 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych

Zgodnie art. 96 ust 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalyst.

1.2.11 Ryzyko związane ze zmianą prawa

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w Dacie Emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po Dacie Emisji na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

1a. Cel emisji Obligacji

Celem Emisji Obligacji jest:

- a) wykup obligacji serii B Spółki w kwocie 600 tys. zł,
- b) w pozostałym zakresie finansowanie działalności inwestycyjnej Spółki, w tym realizacja nowych projektów inwestycyjnych.

W dniu 30 września 2014 r. Emitent w całości wykupił obligacje serii B, natomiast o działalności inwestycyjnej Spółka na bieżąco przekazuje informacje w raportach publikowanych w systemie EBI.

2. Rodzaj emitowanych Obligacji

Obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu, o stałym oprocentowaniu, zabezpieczone.

3. Wielkość emisji

W ramach serii G Emitent wyemitował 3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 (słownie: trzy miliony) PLN.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji równa jest jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

4.a Informacje o wynikach subskrypcji

- a) data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży obligacji serii G: 08.09.2014 r. – 18.09.2014 r.
- b) data przydziału instrumentów finansowych obligacji serii G: 19.09.2014 r.
- c) liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 3.000 obligacji
- d) stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy: Emisja nie była podzielona na transze. Stopa redukcji wyniosła 4,4%.
- e) liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: 3.000 obligacji
- f) cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane): 1.000,00 zł (tysiąc złotych)
- g) liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: 36
- h) liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: 36
- i) nazwa (firma) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): brak
- j) łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:
- k) przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 90.000,00 zł
- l) wynagrodzenie subemitentów, oddzielnie dla każdego z nich: nie dotyczy
- m) sporządzenie publicznego dokumentu informacyjnego lub dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 20.000,00 zł
- n) promocja oferty: nie dotyczy
– wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta: koszty finansowe bieżącego okresu.

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Terminy pisane wielką literą w niniejszym pkt mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji

5.1 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. dniu 17 marca 2017 roku, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu czyli 9 marca 2017 roku.

5.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 500.000,00 zł

Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 500.000,00 zł.

Zabezpieczenie

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14 Warunków Emisji, w terminie 5 miesięcy od Dnia Emisji.

Umowa z Administratorem Zastawu

Umowa o ustanowienie Administratora Zastawu

- a) okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,

- b) zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy,
- c) zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

Niewypłacalność

- a) Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- b) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- c) Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.
- d) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

Szczegółowe informacje na temat trybu, warunków i terminów korzystania z opcji zawarte zostały w Warunkach Emisji Obligacji.

5.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne

Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi,
- c) Dzień Ustalenia Praw.

Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. Przewidywany termin zawieszenia obrotu Obligacjami wynosił będzie od 2 dni roboczych poprzedzających Dzień Ustalenia Praw do Dnia Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje GPW na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na dwa dni robocze przed planowanym zawieszeniem obrotu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

5.4 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon obliczony na podstawie Stawki Oprocentowania wynoszącej 9,5% w skali roku. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalana każdorazowo zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = \text{Stawka Oprocentowania} \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2014-09-19	2014-12-17	2014-12-30	103
2	2014-12-31	2015-03-23	2015-03-31	91
3	2015-04-01	2015-06-22	2015-06-30	91
4	2015-07-01	2015-09-22	2015-09-30	92
5	2015-10-01	2015-12-18	2015-12-30	91
6	2015-12-31	2016-03-22	2016-03-31	92
7	2016-04-01	2016-06-22	2016-06-30	91
8	2016-07-01	2016-09-22	2016-09-30	92
9	2016-10-01	2016-12-21	2016-12-30	91
10	2016-12-31	2017-03-09	2017-03-17	77

5.5 Płatności z Obligacji

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

6. Wysokość i forma zabezpieczenia Obligacji i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje emitowane były jako obligacje niezabezpieczone.

W związku z dojściem emisji Obligacji do skutku, zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło poprzez wpisanie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie w dniu 31 października 2014 roku hipotek na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, z wpisem hipotecznym o wartości 4,5 mln zł (słownie: cztery i pół miliona złotych). Przedmiotem zabezpieczenia jest część nieruchomości gruntowej (niewyodrębnione lokale mieszkalne nr 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 w oficynie i lokale niemieszkalne nr 7a, 7b i 7c w budynku na podwórzu) stanowiącej zabudowane działki ewidencyjne

nr 58 i 59 w obrębie 3-02-07 położone w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282 oraz wyodrębnionych lokali nr 1, 2, 3, 6 w budynku w części frontowej. Działka nr 59 położona bezpośrednio przy ul. Grochowskiej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą. Działka nr 58 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – oficyna oraz budynkiem o przeznaczeniu usługowym oraz dwoma budynkami garażowymi.

Hipoteki ustanowione zostały na nieruchomościach oznaczonych następującymi numerami ksiąg wieczystych:

Lp.	Numer księgi wieczystej	Przedmiot zabezpieczenia	Rodzaj posiadania
1	WA6M/00048455/1	Część działki gruntu w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 oznaczona numerem ewidencyjnym 59 oraz część znajdującej się na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość	Grunt oddany Spółce w użytkowanie wieczyste (udział 40,250/153,190) i budynek stanowiący odrębną własność Spółki. Właścicielem działki gruntu jest Miasto Stołeczne Warszawa
2	WA6M/00396774/7	Działka gruntu w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 oznaczona numerem ewidencyjnym 58 oraz znajdujące się na niej budynki, stanowiące odrębne nieruchomości	Grunt oddany Spółce w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące odrębną własność Spółki. Właścicielem działki gruntu jest Miasto Stołeczne Warszawa
3	WA6M/00495130/5	Lokal mieszkalny nr 1 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 58,2 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
4	WA6M/00495131/2	Lokal mieszkalny nr 2 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 20,5 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
5	WA6M/00495132/9	Lokal mieszkalny nr 3 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 19,2 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
6	WA6M/00495135/0	Lokal mieszkalny nr 6 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 71,8 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki

Biegły dokonał wyceny wskazanego wyżej przedmiotu zabezpieczenia w stanie aktualnym, tj. na dzień 1 września 2014 r., na 4.500.681 zł.

7. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Na dzień 30 czerwca 2014 r. wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Spółki wynosiła łącznie zgodnie z poniższą tabelą:

	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [ZŁ]	18 460 262,65
I.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 618 940,89
II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	6 441 077,79
	z tytułu emisji obligacji	6 376 292,05
III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 373 988,20
	z tytułu emisji obligacji	6 842 185,40
	z tytułu dostaw i usług	1 314 584,36
	z tytułu podatków	162 370,78
	inne	54 847,66
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 026 255,77

Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Należy przy tym pamiętać, że w celu realizacji kolejnych inwestycji Spółka może zaciągać dodatkowe zobowiązania finansowe w celu pozyskania środków na pokrycie nakładów związanych z ich realizacją. Przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy. Emitent nie wskazał przedsięwzięcia, natomiast cel emisji wskazany został w pkt. 1a.

9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

10. Wycena przedmiotu zabezpieczenia Obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

DMR
STUDIO

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

Al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa
tel: (+48) 604 484 005 email: dmr@dmrstudio.pl

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (NIEWYODRĘBNIONE
LOKALE MIESZKALNE NR 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 W OFICYNIE I LOKALE NIEMIESZKALNE NR
7A, 7B I 7C W BUDYNKU NA PODWÓRZU)

STANOWIĄCEJ ZABUDOWANE DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 58 I 59 W OBRĘBIE 3-02-07
POŁOŻONE W WARSZAWIE, W DZIELNICY PRAGA POŁUDNIE PRZY UL. GROCHOWSKIEJ 282 ORAZ
WYODRĘBNIONYCH LOKALI NR 1, 2, 3, 6 W BUDYNKU W CZĘŚCI FRONTOWEJ



wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym:

$W_A = 4\,500\,681$ zł

Słownie: cztery miliony pięćset tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych

wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych:

$W_P = 4\,988\,364$ zł

Słownie: cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote

rzeczoznawca majątkowy:
nr uprawnień:

Dominik Maria Ryszkowski
4975

Warszawa, dnia 01.09.2014 r.



operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Podstawa prawna: art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późniejszymi zmianami)

1. Określenie nieruchomości	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica: Praga Południe Obręb: 3-02-07 Działki ewid.: 58 i 59 Ulica: Grochowska 282 Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej (niewyodrębnione lokale mieszkalne nr 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 w oficynie i lokale niemieszkalne nr 7a, 7b i 7c w budynku na podwórzu) stanowiącej zabudowane działki ewidencyjne nr 58 i 59 w obrębie 3-02-07 położone w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282 oraz wydzielonych lokali nr 1, 2, 3, 6 w budynku w części frontowej. Działka nr 59 położona bezpośrednio przy ul. Grochowskiej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą. Działka nr 58 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – oficyną oraz budynkiem o przeznaczeniu usługowym oraz dwoma budynkami garażowymi.
2. Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3. Sposób wyceny	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
4. Oszacowana wartość	wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym: W_A = 4 500 681 zł Słownie: cztery miliony pięćset tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych: W_P = 4 988 364 zł Słownie: cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote
5. Data istotne dla określenia wartości	Data sporządzenia operatu szacunkowego 01.09.2014 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 28.08.2014 r. Data, na którą określono stan użytkowy i techniczny 27.08.2014 r. dzień zakończenia robót wykończeniowych Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny 28.08.2014 r. Data dokonania oględzin 27.08.2014 r.
6. Autor operatu szacunkowego	Dominik Maria Ryszkowski numer uprawnień: 4975  

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1.1. Zleceniodawca	4
1.2. Wykonawca	4
1.3. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.4. Cel wyceny	5
1.5. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
1.6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. Stan prawny nieruchomości	6
2.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	11
2.3. Lokalizacja i otoczenie	11
2.4. Charakterystyka nieruchomości	12
3. PROCEDURA SZACOWANIA	15
3.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości	15
3.2. Wybór podejścia i metody szacowania	15
4. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	17
5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	21
5.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	21
5.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	21
5.3. Ustalenie cech rynkowych i skali ich ocen	22
5.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych	22
5.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla przyjętych cech rynkowych	23
5.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do skali cech rynkowych	25
5.7. Określenie ceny średniej, ceny minimalnej i ceny maksymalnej	27
5.8. Określenie dolnej i górnej granicy sumy współczynników korygujących oraz ich zakresu dla poszczególnych cech rynkowych	28
5.9. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	29
6. WYNIK KOŃCOWY	35
7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	35
8. ZAŁĄCZNIKI	36

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. ZLECENIODAWCA

Zleceniodawcą jest 2C Partners S.A.

1.2. WYKONAWCA

DMR
STUDIO

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

Al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa
tel: (+48) 604 484 005 email: dmr@dmrstudio.pl

Autorem operatu szacunkowego jest Dominik Maria Ryszkowski – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4975 nadane przez Ministra Infrastruktury, prowadzący działalność gospodarczą - Dominik Maria Ryszkowski STUDIO z siedzibą w Warszawie przy al. Wilanowskiej 83 lok. 47, 02-765 Warszawa.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej (niewyodrębnione lokale mieszkalne nr 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 w oficynie i lokale niemieszkalne nr 7a, 7b i 7c w budynku na podwórzu) stanowiącej zabudowane działki ewidencyjne nr 58 i 59 w obrębie 3-02-07 położone w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282 oraz wyodrębnionych lokali nr 1, 2, 3, 6 w budynku w części frontowej. Działka nr 59 położona bezpośrednio przy ul. Grochowskiej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą. Działka nr 58 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – oficyną oraz budynkiem o przeznaczeniu usługowym oraz dwoma budynkami garażowymi.

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 58 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00396774/7.

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00048455/1.

Dla wyodrębnionych lokali będących przedmiotem wyceny w budynku na działce ew. nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgi wieczyste:

Nr. lokalu	KW
1	WA6M/00495130/5
2	WA6M/00495131/2
3	WA6M/00495132/9
6	WA6M/00495135/0

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowych praw własności nieruchomości w stanie aktualnym i w stanie na dzień zakończenia prac remontowych.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południa przy ul. Grochowskiej 282

1.4. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

1.5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Podstawą formalną wyceny jest umowa z dnia 22.08.2014 r. Zlecającym jest 2C Partners S.A.. Przyjmującym zlecenie wyceny nieruchomości jest Dominik Maria Ryszkowski, prowadzący działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego - Dominik Maria Ryszkowski STUDIO z siedzibą w Warszawie, al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa.

PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 1995r., Nr 83, poz. 420, z późniejszymi zmianami),

ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

Dokumentacja stanu prawnego

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 27.08.2014 r.
- księga wieczysta nr WA6M/00396774/7 prowadzona przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- księga wieczysta nr WA6M/00048455/1 prowadzona przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
- księgi wieczyste wyodrębnionych lokali
- wypisy z rejestru gruntów i budynków
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy
- dane transakcyjne nieruchomości uzyskane z odpisów aktów notarialnych
- dokumenty dostarczone przez Zlecającego operat dotyczące wycenianej nieruchomości
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy

1.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego	01.09.2014 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	28.08.2014 r.
Data, na którą określono stan użytkowy i techniczny przedmiotu wyceny	27.08.2014 r.
	dzień zakończenia robót wykończeniowych
Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	28.08.2014 r.
Data dokonania oględzin	27.08.2014 r.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 58 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00396774/7. Aktualny stan wpisów do Księgi Wieczystej sprawdzono w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dnia 28.08.2014 r..

Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Numer księgi:	WA6M/00396774/7
Typ księgi:	grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Województwo:	Mazowieckie
Gmina:	Miasto Stołeczne Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Dzielnica:	Praga Południe
Numer działki:	58
Numer obrębu ewidencyjnego:	0207
Nazwa obrębu ewidencyjnego:	3-02-07
Ulica:	Grochowska 282
Sposób korzystania:	B – tereny mieszkaniowe
Obszar:	0,0798 ha

Budynek

Identyfikator budynku:	146507_8.0207.58.1_BUD
Identyfikator działki:	146507_8.0207.58
Nazwa ulicy:	Grochowska
Liczba kondygnacji:	4
Przeznaczenie budynku:	budynek mieszkalny
Odrębność:	tak
Identyfikator budynku:	146507_8.0207.58.2_BUD
Identyfikator działki:	146507_8.0207.58
Nazwa ulicy:	Grochowska
Liczba kondygnacji:	1
Przeznaczenie budynku:	inny budynek niemieszkalny
Odrębność:	tak
Identyfikator budynku:	146507_8.0207.58.4_BUD

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Identyfikator działki:	146507_8.0207.58
Nazwa ulicy:	Grochowska
Liczba kondygnacji:	1
Przeznaczenie budynku:	budynek transportu i łączności
Odrębność:	tak
Identyfikator budynku:	146507_8.0207.58.5_BUD
Identyfikator działki:	146507_8.0207.58
Nazwa ulicy:	Grochowska
Liczba kondygnacji:	1
Przeznaczenie budynku:	budynek transportu i łączności
Odrębność:	tak

DZIAŁ I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa:	uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej (<i>nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez prześwit bramowy</i>)
Numer księgi wieczystej:	WA6M/00048455/1

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania:	2112-02-22
Sposób korzystania:	grunt oddany w użytkowanie wieczyste na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego

DZIAŁ II – „Własność”

Właściciel

Wielkość udziału:	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego:	Miasto Stołeczne Warszawa

Użytkownik wieczysty

Wielkość udziału:	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:	2C Partners Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
REGON:	14055442500000

DZIAŁ III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu:

DZIAŁ IV- „Hipoteka”

Brak wpisu:

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00048455/1. Aktualny stan wpisów do Księgi Wieczystej sprawdzono w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dnia 28.08.2014 r..

Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Numer księgi: WA6M/00048455/1
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Województwo: Mazowieckie
Gmina: Miasto Stołeczne Warszawa
Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Praga Południe
Numer działki: 59
Numer obrębu ewidencyjnego: 0207
Nazwa obrębu ewidencyjnego: 3-02-07
Ulica: Grochowska 282
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Obszar: 0,0336 ha

Budynek

Identyfikator budynku: 1465-7_8.0207.59.1_BUD
Identyfikator działki: 1465-7_8.0207.59
Nazwa ulicy: Grochowska
Numer porządkowy budynku: 282
Liczba kondygnacji: 5
Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny
Odrębność: tak

DZIAŁ I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Spis praw związanych z własnością: brak wpisu

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2112-02-22
Sposób korzystania: grunt oddany w użytkowanie wieczyste na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego

DZIAŁ II – „Własność”

Właściciel

oparat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Wielkość udziału: 1/1
Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Stołeczne Warszawa

Użytkownik wieczysty

Wielkość udziału: 40250/153190
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna
niebędąca osobą prawną: 2C Partners Spółka Akcyjna
Siedziba: Warszawa
REGON: 14055442500000

Pozostałe udziały w prawie użytkowania wieczystego w łącznej części równej 112940/153190
przysługują właścicielom wyodrębnionych lokali

DZIAŁ III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu: nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony
służebność gruntowa, polegająca na prawie
przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów
przez prześwit bramowy
Numer księgi: WA6M / 00396774 / 7
Inne informacje: działka ewid. nr 58

DZIAŁ IV- „Hipoteka”

Brak wpisu:

Stan według wypisu z rejestru gruntów i budynków (z dnia 24.06.2014)

Działka ewidencyjna numer 58

Województwo: mazowieckie
Nazwa jednostki ewidencyjnej: m.st. Warszawa Dzielnica Praga Półd
Numer księgi wieczystej: KW NR WA6M/00396774/7

Stan własności

Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa
Udział we własności: 1/1

Stan władania

Użytkownik wieczysty: 2C Partners Spółka Akcyjna
Wielkość udziału: 1/1

Zestawienie użytków i klas

Nr działki: 58
Bliższe położenie działki: ul. Grochowska 282
Rodzaj użytku: B
Powierzchnia: 0,0798 ha

Wykaz budynków

Ul. Grochowska
Ul. Grochowska

oprac. szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Ul. Grochowska
Ul. Grochowska 282

Informacje dodatkowe

Dotyczy numeru porządkowego nr 282 od ulicy Grochowskiej.

Numerem porządkowym 282 od ulicy Grochowskiej oznaczone są dwa budynki mieszkalne.

1. budynek o ID 146507_8.0207.58.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 58 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00396774/7
2. budynku o ID 146507_8.0207.59.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 59 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00048455/1

Stan według wypisu z rejestru gruntów i budynków (z dnia 24.06.2014)

Działka ewidencyjna numer 59

Województwo:	mazowieckie
Nazwa jednostki ewidencyjnej:	m.st. Warszawa Dzielnica Praga Płd
Numer księgi wieczystej:	KW NR WA6M/00048455/1

Stan własności

Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Udział we własności:	1/1

Stan władania

Użytkownik wieczysty:	2C Partners Spółka Akcyjna
Wielkość udziału:	1/1

Zestawienie użytków i klas

Nr działki:	59
Bliższe położenie działki:	ul. Grochowska 282
Rodzaj użytku:	B
Powierzchnia:	0,0336 ha

Wykaz budynków
Ul. Grochowska 282

Informacje dodatkowe

Dotyczy numeru porządkowego nr 282 od ulicy Grochowskiej.

Numerem porządkowym 282 od ulicy Grochowskiej oznaczone są dwa budynki mieszkalne.

1. budynek o ID 146507_8.0207.58.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 58 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00396774/7
2. budynku o ID 146507_8.0207.59.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 59 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00048455/1

Dla wyodrębnionych lokali będących przedmiotem wyceny w budynku na działce ew. nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgi wieczyste:

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Nr. lokalu	KW	przeznaczenia lokalu	kond.	obszar	wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkow. wiecz. oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	właściciel	dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia	dział IV - hipoteka
1	WA6M00495130/5	niemieszkalny	1	58,2	5820 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
2	WA6M00495131/2	niemieszkalny	1	20,5	2050 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
3	WA6M00495132/9	niemieszkalny	1	19,2	1920 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
6	WA6M00495135/0	niemieszkalny	1	71,8	7180 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów

2.2. PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan jest w trakcie opracowywania.

Obszar objęty jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy, które jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego miasta dla jego całego obszaru i pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju miasta, lecz nie jest aktem prawa miejscowego. W Studium zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta St. Warszawy

Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. przedmiotowy teren położony jest w strefie śródmieścia funkcjonalnego w terenie wielofunkcyjnym oznaczonym symbolem C.30 gdzie:

- maksymalna wysokość zabudowy wynosi 30 m
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce do powierzchni terenu działki wynosi 3,5

Wskaźniki ustalone w studium są uśrednionymi dla całego obszaru, a ich uszczegółowienie oraz wskazanie lokalnych dominant nastąpić powinno w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie założeń uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających.

2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Praga Południe - licząca 183 565 (2008) mieszkańców dzielnica Warszawy niegdyś wchodząca w skład gminy Centrum ograniczona od zachodu Wisłą, od północy linią kolejową ze stacjami Wschodnia i Stadion, dalej od wschodu linią kolejową wzdłuż Zabranieckiej, Gwarków i Szerokiej, od południa wzdłuż Marsa i Trasy Siekierskiej. Powierzchnia dzielnicy wynosi 22,4 km². Obecna zabudowa dzielnicy jest bardzo zróżnicowana architektonicznie i funkcjonalnie.

Podmiejski i w głównej mierze rolniczy niegdyś charakter dzielnicy sprawiły, że brak jest tu w zasadzie budowli starszych niż z początku XX wieku. Z kolei Saską Kępą o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w. jest jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych Warszawy. W tym czasie zostało zbudowanych dużo osiedli na Grochowie. Po II Wojnie Światowej rozpoczęła się tutaj budowa osiedli mieszkaniowych realizowana dość intensywnie zwłaszcza od lat 60-tych i 70-tych. Powstały wówczas duże osiedla mieszkaniowe, takie jak np.: Międzynarodowa, Kinowa, Igańska, Majdańska czy Ostrobramska, a w latach 80-tych największy zespół mieszkaniowy Gocław – Lotniska. Praga Południe

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

obecnie swój dynamiczny rozwój zawdzięcza głównie powstającym nowym kompleksom mieszkaniowym.

Zgodnie z Miejskim Systemem Informacji Praga Południe dzieli się na 6 części: Kamionek, Gocław, Gocławek, Grochów, Olszynka Grochowska, Saska Kępa. W granicach Saskiej Kępy, znalazł się mniejszy rejon Kępa Gocławska. Na terenie dzielnicy położony jest Park Skaryszewski z Jeziorkiem Kamionkowskim, na obrzeżu dzielnicy znajduje się rezerwat krajobrazowo-historyczny Olszynka Grochowska. Dużym atutem dzielnicy jest jej bliskie położenie w stosunku do centrum Warszawy, z którym jest dobrze skomunikowana. Trasa Łazienkowska, Trasa Siekierska, most Poniatowskiego oraz liczne linie autobusowe i tramwajowe pozwalają na dogodną komunikację z innymi częściami Warszawy. Na terenie dzielnicy znajdują się dwa przystanki kolejowe (PKP Warszawa Stadion i PKP Warszawa Olszynka Grochowska) oraz Dworzec Warszawa Wschód.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy Praga Południe w rejonie MSI Kamionek, w obrębie ewidencyjnym 3-02-07 przy ulicy Grochowskiej 282.



Ulica Grochowska stanowiąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych Pragi jest ulicą szybkiego ruchu, o długości 5,2 km biegnąca od skrzyżowania ulic Jordanowskiej z Płowiecką. Biegnie w kierunku zachodnim, następnie w środkowym biegu ulica przechodzi przez Rondo Wiatraczna - ważny węzeł komunikacyjny. Swoją drogę kończy za skrzyżowaniem z Lubelską, jej przedłużeniem w kierunku zachodnim jest ulica Zamoyskiego.

Wzdłuż ulicy Grochowskiej biegnie trasa tramwajowa, kursują nią obecnie tramwaje linii: 3, 8, 9, 24, 28 i 47. Ulicą kursuje też wiele linii autobusowych, łączących Pragę ze Śródmieściem, Wola, Rembertowem i Wawrem. Są to: 115, 123, 125, 135, 137, 141, 142, 145, 148, 173, 183, 311, 315, 515, 521, 702, 704, 720, 722, N02, N21, N24, N71.

Teren nieruchomości znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie w zakresie wodociągu, elektroenergetyki, kanalizacji, gazu, telekomunikacji.

2.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

Działka numer 59 o powierzchni 336 m² zabudowana jest po jej obrysie budynkiem mieszkalnym – pięciokondygnacyjną kamienicą. Budynek usytuowany jest w linii zabudowy ulicy Grochowskiej. Od strony zachodniej i wschodniej budynek poprzez ściany szczytowe przylega do budynków zrealizowanych na działkach sąsiednich. Wjazd na teren posesji z ulicy Grochowskiej poprzez przejście w budynku. Okna z lokali wychodzą na ulicę Grochowską oraz podwórze.

12

Dominik Maria Ryszkowski – rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4975

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa – telefon: (+48) 604 484 005 – email: dmr@dmrstudio.pl

opraciał szacunkowcy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej w 1937 r. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne z cegły pełnej ceramicznej, ściany wewnętrzne działowe z cegły pełnej ceramicznej. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty papą termozgrzewalną (remont w 2007 r.). Obróbki blacharskie i rury spustowe z blachy ocynkowanej. W powierzchniach wspólnych powłoki malarskie w dobrym stanie. Budynek obsługiwany przez jedną klatkę schodową. Schody betonowe z balustradą stalową i pochytem drewnianym, stopnie wyłożone lastryko, odnowione. Posadzki w dobrym stanie. Elewacja tynkowana, kwalifikuje się do remontu. W budynku instalacje: wodociąg, kanalizacja, elektryczność, gaz. Budynek w złym stanie technicznym, wymaga nakładów na cele remontowe.

Działka o numerze ewidencyjnym 58 o powierzchni 798 m². Działka jest zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym – oficyną, budynkiem o przeznaczeniu usługowym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi - garażami.

Oficina - budynek mieszkalny usytuowany jest północnej części działki w drugiej linii zabudowy od ulicy Grochowskiej. Od strony zachodniej budynek poprzez ścianę szczytową przylega do budynku zrealizowanego na działce sąsiedniej. Wejście do budynku z podwórza. Budynek wybudowany w 1932 r. Okna z lokali wychodzą na stronę południową, na podwórze.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne z cegły pełnej ceramicznej, ściany wewnętrzne działowe z cegły pełnej ceramicznej. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową. Obróbki blacharskie i rury spustowe z blachy ocynkowanej. W przestrzeniach wspólnych powłoki malarskie w dobrym stanie - odnowione. Budynek obsługiwany przez jedną klatkę schodową. Schody betonowe z balustradą stalową i pochytem drewnianym i stopnie wyłożone lastryko odnowione. Posadzki naprawione. Elewacja budynku wykonana z cegły elewacyjnej kwalifikuje się do odnowienia. W budynku instalacje: wodociąg, kanalizacja, elektryczność, gaz. Budynek w złym stanie technicznym, wymaga nakładów na cele remontowe.

Na podwórzu przy zachodniej granicy działki budynek o charakterze usługowym, wykonany w technologii murowanej. Budynek wybudowany w 1937 r. Budynek w złym stanie technicznym. Elewacja w złym stanie. Widoczne spękania i ubytki tynków. W oknach zamontowane kraty. Budynek z dachem płaskim o konstrukcji drewnianej, kryty papą. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, pokryte korozją. Stolarka okienna klasyfikuje się do wymiany. W budynku trzy lokale 7a, 7b i 7c. Tynki w lokalach zniszczone. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 98 m². Budynek podpiwniczony.

Przy wschodniej granicy działki na podwórzu dwa budynki garażowo o powierzchni zabudowy 21 m² i 14 m². Budynki jednokondygnacyjne, murowane.

Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków.

Przeważająca część nawierzchni podwórza wyłożona płytami betonowymi, pozostałą część stanowi trawnik z nielicznymi nasadzeniami.

Poniższa tabela zawiera zestawienie powierzchni wraz z przeznaczeniem oraz numerem kondygnacji, poszczególnych wycenianych lokali w kamienicy frontowej.

Kamienica frontowa				
Nr. lokalu	kondygnacja	przeznaczenie	stan lokalu	PU
1	1	usługowy	lokatorzy komunalni	58,2
2	1	usługowy	lokatorzy komunalni	20,5
3	1	usługowy	wolny	19,2
6	1	usługowy	lokatorzy komunalni	71,8

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Poniższa tabela zawiera zestawienie powierzchni wraz z przeznaczeniem oraz numerem kondygnacji, poszczególnych lokali w oficynie.

Oficina				
Nr. lokalu	kondygnacja	przeznaczenie	stan lokalu	PU
32	1	mieszkalny	wolny	69,30
33	1	mieszkalny	lokatorzy komunalni	47,50
34	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	73,00
35	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	50,10
36	3	mieszkalny	lokatorzy komunalni	73,90
37	3	mieszkalny	lokatorzy komunalni	49,40
38	4	mieszkalny	lokatorzy komunalni	73,90
40	5	mieszkalny	lokatorzy komunalni	34,20
41	5	mieszkalny	lokatorzy komunalni	14,70

Poniższa tabela zawiera zestawienie powierzchni wraz z przeznaczeniem oraz numerem kondygnacji, poszczególnych lokali w budynku przy zachodniej granicy działki w podwórzu.

Kamienica frontowa				
Nr. lokalu	kondygnacja	przeznaczenie	stan lokalu	PU
7a	1	usługowy	wolny	48,8
7b	1	usługowy	wolny	80,4
7c	1	usługowy	wolny	59,2

W budynkach planowane jest wykonanie prac remontowych zgodnie z poniższym kosztorysem

I.p.	Zakres prac do wykonania	Koszt prac
1	Remont dachu, rynien i rur spustowych	110 000 zł
2	Naprawa elewacji oraz naprawa balkonów	300 000 zł
3	Wykończenie instalacji elektrycznych	110 000 zł
4	Wymiana instalacji wod-kan, C.W., grzewczej	360 000 zł
5	Tynki wewnętrzne, malowanie	180 000 zł
6	Teren	40 000 zł
SUMA		1 100 000 zł

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

3. PROCEDURA SZACOWANIA

3.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ze względu na charakter przedmiotu szacowania oraz cel wyceny oszacowana została wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z Art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.:

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.*

Wartość oszacowano przy założeniu najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości. W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania stanowi wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe.

3.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Ze względu na charakter przedmiotu szacowania, cel wyceny oszacowana została wartość rynkowa nieruchomości, przy założeniu że stanowi ona najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

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

Wartości rynkowe oszacowano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Notą Interpretacyjną: NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” „podejście porównawcze służy do określenia wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych oraz cechy wpływające na te ceny jak również warunki dokonania transakcji.

Oszacowanie wartości zostało przeprowadzone w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej

- 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.

operal szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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 (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax).
- Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] 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 [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości następuje przy zastosowaniu poniższej formuły.

$$W = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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

Wartość nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych (WK) również ze względu na brak odpowiedniej ilości liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej określono jako sumę wartości rynkowych wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych w budynku. Wartości poszczególnych lokali oszacowano stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Uwzględniając że część lokali jest aktualnie wynajmowanych po czynszu regulowanym, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zamawiającego przyjęto założenie, że lokale aktualnie objęte czynszem regulowanym w ciągu trzech lat zostanie zwolniona przez lokatorów komunalnych. Do oszacowania aktualnej wartości tych lokali zastosowano w związku z powyższym procedurę dyskontowania wartości przyszłej (zakładającej zwolnienie lokali) stosując stopę dyskontową w wysokości 8% (współczynnik dyskontowy dla okresu trzyletniego wynosi 0,7938 i stanowi on wartość jednej jednostki monetarnej, płatnej w przyszłości).

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

4. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

RODZAJ RYNKU

Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny, do analizy przyjęto rynek lokali mieszkalnych i lokali usługowych.

OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto rynek badaniem objęto rynek lokali mieszkalnych i usługowych na terenie dzielnicy Praga Południe miasta Warszawa.

OKRES BADANIA CEN

Monitorowaniem cen lokali mieszkalnych objęto okres od marca 2013 do chwili obecnej, natomiast dla lokali usługowych zbadano okres od października 2012 roku do chwili obecnej.

ANALIZA RYNKU

Czynnikami wpływającym na rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2013 było m.in. oczekiwanie na funkcjonowanie rządowego programu wspierającego budownictwo mieszkaniowe (program „Mieszkanie dla Młodych” wejdzie w życie od stycznia 2014 r.). Potencjalni kredytobiorcy, zainteresowani mieszkaniem z segmentu popularnego mogli wstrzymać się z decyzją o zakupie lokalu do czasu wdrożenia nowego programu rządowego. Natomiast widoczne było ożywienie na rynku deweloperskim wśród nabywców gotówkowych, którzy zwlekali z decyzją o zakupie mieszkania do czasu obniżenia cen ofertowych.

W znacznej mierze podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych była uwarunkowana przez ujemne wartości wskaźnika koniunktury w budownictwie oraz przez wejście w życie w 2012 r. tzw. „Ustawy deweloperskiej”. Znaczną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w I półroczu 2013 r., zwiększyła istniejącą już nadpodaż z lat poprzednich. Jednocześnie spadek liczby uzyskiwanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczynanych inwestycji będzie skutkować stopniowym zmniejszeniem podaży w nadchodzących latach.

W I półroczu 2013 r. wskaźniki aktywności budowlanej zachowywały się podobnie jak w 2012 r. Liczba oddanych mieszkań do użytkowania wzrosła, przy jednoczesnym spadku liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych budów. Z tego powodu, w kolejnych latach zmniejszeniu ulegnie ilość oddawanych do użytkowania mieszkań.

W I półroczu 2013 r. deweloperzy oddali do użytkowania ok. 68,5 tys. mieszkań. Był to efekt dużej ilości rozpoczynanych budów w poprzednich latach. I półrocze 2013 r. przyniosło oczekiwany spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczynanych budów. Wydano niewiele ponad 67,5 tys. pozwoleń na budowę oraz rozpoczęto ok. 37,5 tys. budów. Zmniejszenie tych dwóch wskaźników aktywności budowlanej było skutkiem panującej sytuacji makroekonomicznej państwa oraz obowiązujących przepisów (tzw. ustawa deweloperska).

W I półroczu 2013 r. odnotowany wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań. W województwie mazowieckim oddano do użytkowania ok. 13,4 tys. mieszkań. Największą ilość wprowadzonych mieszkań odnotowano w Warszawie - ok. 5,9 tys.

Wśród potencjalnych nabywców największą popularnością cieszą się mieszkania o małym i średnim metrażu (do 50 m²). Obserwuje się małe zainteresowanie dużymi lokalami, o większej niż przeciętna powierzchni użytkowej (ponad 70 m²). Ze względów ekonomicznych wiele rodzin decyduje się na zakup mniejszych mieszkań.

W I połowie 2013 r. w sześciu głównych miastach przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła średnio ok. 68,9 m² i była minimalnie większa niż w 2012 r.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Warszawa pozostała niekwestionowanym liderem w ilości mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym. W ofercie znalazło się ich ok. 17,4 tys., w tym ok. 4,7 tys. mieszkań gotowych do odbioru. W II połowie 2013 r. ceny mieszkań na rynku nieruchomości nie ulegały znaczącym zmianom.

Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym oraz na rynku pierwotnym w 2013 r. był porównywalny do tego w 2012 r. Jednak na rynku wtórnym przeciętny okres ekspozycji potrzebny na znalezienie nabywcy mieszkania uległ średnio wydłużeniu. Natomiast na rynku pierwotnym możemy zaobserwować skrócenie czasu sprzedaży mieszkań w przypadku najbardziej atrakcyjnych lokali na rynku.

Koniec roku 2013 był wyjątkowo dobry pod względem liczby transakcji na rynku pierwotnym w najważniejszych miastach w kraju. Liczba sprzedanych mieszkań była porównywalna tylko z rekordowym pierwszym kwartałem 2007 roku. Wzrosła także liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, choć nie przekroczyła ona przeciętnej wartości odnotowywanej na rynku od przełamania kryzysu w końcu 2009 roku. W prawie wszystkich miastach w rezultacie szósty kwartał z rzędu oferta wyraźnie zmalała, spadając do poziomu z końca 2010 roku. Dzięki wyraźnej przewadze liczby sprzedanych mieszkań nad wprowadzonymi na rynek, liczba mieszkań oferowanych do sprzedaży zmniejszyła się szósty kwartał z rzędu.

Zgodnie z danymi podawanymi przez agencje pośredniczące w obrocie nieruchomościami pierwsze dwa kwartały 2014 roku przyniosły w Polsce tendencję wzrostową w cenach nieruchomości mieszkaniowych, oferowanych na rynku wtórnym. Obserwowane w Warszawie wzrosty cen w porównaniu z innymi dużymi miastami są jednak stosunkowo niewielkie.

Okolo 64 procent polskich mieszkań z rynku wtórnego, oferowanych w I kwartale 2014 roku do sprzedaży, miało ponad 13 lat, reszta to lokale wybudowane po roku 2000. Jeśli chodzi o strukturę sprzedaży mieszkań w Warszawie ze względu na ilość pokoi to dominowały mieszkania 2- i 3-pokojowe. Do analizy przyjęto wtórny rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, będącymi przedmiotem prawa własności, położonymi w dzielnicy Praga Południe

Z pośród przeanalizowanych transakcji lokali mieszkalnych jako próbkę reprezentatywną przyjęto 53 transakcji jakie miały miejsce na analizowanym rynku w okresie jego monitorowania.

Transakcje lokali mieszkalnych przedstawiono w tabeli na następnej stronie.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południa przy ul. Grochowskiej 262

lp	REP. A	Data	Obręb	Ulica	Kond.	PU	cena transakcyjna	cena 1 m2 na dzień transakcji
1	1034/2013	2013-03-07	3-02-08	Podskarbińska	2	31,53	170 000 zł	5 392 zł
2	1184/2013	2013-03-29	3-04-06	Paca	1	49,25	305 000 zł	6 193 zł
3	3132/2013	2013-04-12	3-02-08	Stanisławowska	3	35,78	200 000 zł	5 500 zł
4	876/2013	2013-04-17	3-02-08	Kobielecka	1	35,15	192 000 zł	5 462 zł
5	2913/2013	2013-04-26	3-04-06	Apteczna	4	19,81	150 000 zł	7 572 zł
6	689/2013	2013-04-26	3-02-08	Kobielecka	1	30,97	195 000 zł	6 286 zł
7	852/2013	2013-05-07	3-04-06	Paca	2	42,89	245 000 zł	5 739 zł
8	1206/2013	2013-05-09	3-02-08	Stanisławowska	3	38,80	210 000 zł	5 738 zł
9	2716/2013	2013-05-16	3-02-07	Groszowska	3	31,40	210 000 zł	6 688 zł
10	2114/2013	2013-05-20	3-04-06	Rębkowska	3	47,32	270 000 zł	5 706 zł
11	3140/2013	2013-06-07	3-02-07	Kamionkowska	1	41,41	269 165	6 500 zł
12	1921/2013	2013-06-18	3-04-06	Kaleńska	4	37,00	220 000	5 946 zł
13	984/2013	2013-07-03	3-04-06	Siennicka	2	40,38	249 000	6 165 zł
14	3095/2013	2013-07-16	3-04-06	Kobielecka	6	48,50	384 000	7 918 zł
15	10041/2013	2013-07-17	3-04-06	Kickiego L	4	38,10	225 800	5 919 zł
16	3531/2013	2013-08-01	3-04-06	Wiatraczna	5	55,95	320 000	5 719 zł
17	5362/2013	2013-08-05	3-02-08	Stanisławowska	3	36,30	199 000	5 482 zł
18	4713/2013	2013-08-05	3-02-07	Kamionkowska	4	44,33	305 000	6 880 zł
19	4637/2013	2013-08-08	3-04-06	Paca M	3	25,91	175 000	6 754 zł
20	4779/2013	2013-08-08	3-04-06	Kickiego L	5	34,34	183 000	5 329 zł
21	15175/2013	2013-08-20	3-04-06	Kobielecka	3	53,30	390 000	7 317 zł
22	3656/2013	2013-08-21	3-04-06	Kickiego L	3	44,74	345 000	7 711 zł
23	5426/2013	2013-09-04	3-02-07	Kamionkowska	2	33,43	233 000	6 970 zł
24	2781/2013	2013-09-16	3-02-08	Stanisławowska	4	35,35	224 000	6 162 zł
25	6310/2013	2013-09-17	3-02-08	Podskarbińska	3	35,58	176 000	4 947 zł
26	13443/2013	2013-09-18	3-04-06	Kickiego L	3	66,90	395 000	5 904 zł
27	9996/2013	2013-09-19	3-02-06	Kamionkowska	2	24,29	130 000	5 352 zł
28	6624/2013	2013-09-20	3-02-07	Kamionkowska	4	54,75	300 000	5 479 zł
29	8115/2013	2013-09-30	3-04-06	Wiatraczna	4	43,00	245 000	5 896 zł
30	4706/2013	2013-10-11	3-04-06	Kobielecka	2	35,84	238 000	6 641 zł
31	3777/2013	2013-10-11	3-04-06	Kobielecka	3	37,30	180 000	4 826 zł
32	1603/2013	2013-10-15	3-04-08	Kickiego L	4	21,29	155 000	7 280 zł
33	5714/2013	2013-10-16	3-04-06	Kickiego L	2	51,21	270 000	5 272 zł
34	8725/2013	2013-10-25	3-02-08	Podskarbińska	2	64,90	415 000	6 394 zł
35	11634/2013	2013-10-28	3-04-06	Kickiego L	1	26,10	180 000	6 697 zł
36	887/2013	2013-10-29	3-02-08	Terespolska	2	44,12	348 000	7 668 zł
37	24396/2013	2013-10-30	3-04-06	Kaleńska	3	19,11	165 000	8 634 zł
38	2194/2013	2013-11-12	3-02-06	Grochowska	4	50,40	345 000	6 845 zł
39	7583/2013	2013-11-20	3-02-08	Podskarbińska	3	31,53	217 000	6 882 zł
40	7798/2013	2013-11-20	3-04-06	Siennicka	4	47,73	250 000	5 238 zł
41	9588/2013	2013-11-23	3-04-06	Kickiego L	3	43,05	285 000	6 620 zł
42	2780/2013	2013-11-27	3-04-06	Kaleńska	1	22,11	155 000	7 010 zł
43	5695/2013	2013-12-05	3-02-07	Groszowska	1	30,10	248 000	8 239 zł
44	4483/2013	2013-12-09	3-04-06	Wiatraczna	2	55,93	430 000	7 688 zł
45	5005/2013	2013-12-10	3-04-06	Grochowska	2	49,08	300 000	6 112 zł
46	7231/2013	2013-12-11	3-04-06	Kobielecka	1	43,07	270 000	6 269 zł
47	5210/2013	2013-12-16	3-04-06	Grochowska	2	37,28	215 000	5 767 zł
48	11/2014	2014-01-03	3-02-07	Mińska	8	51,44	375 000	7 290 zł
49	63/2014	2014-01-10	3-02-08	Kobielecka	2	37,40	190 000	5 080 zł
50	368/2014	2014-01-17	3-04-06	Grochowska	5	33,30	200 000	6 006 zł
51	245/2014	2014-01-27	3-04-06	Grochowska	1	30,77	218 000	7 085 zł
52	280/2014	2014-01-30	3-04-06	Kobielecka	1	29,01	180 000	6 206 zł
53	1353/2014	2014-02-20	3-02-06	Grochowska	6	55,40	445 000	8 032 zł

opracie szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Warszawa jest największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem biurowo-usługowym w Polsce. Mapa handlowa stolicy składa się z kilku wyodrębnionych segmentów: głównych ulic handlowych, śródmiejskich centrów handlowych (Złote Tarasy), dzielnicowych centrów handlowych (Galeria Mokotów) oraz podmiejskich centrów i parków handlowych (kompleks Targówek). Proces rozwoju handlu i usług przy głównych ulicach zachodzi powoli w porównaniu z ulicami największych miast Europy Zachodniej. Jest to spowodowane uwarunkowaniami historycznymi, w tym strukturą własności oraz wolumenem i jakością zasobów lokali. Główne ulice handlowe Warszawy to Nowy Świat, Chmielna, Marszałkowska oraz Al. Jerozolimskie.

Najwyższe stawki czynszowe notowane są w Warszawie w śródmiejskich centrach handlowych (75-77 EUR/m²/miesiąc) i przy głównych ulicach handlowych (75-80 EUR/m²/miesiąc). Najwyższe czynsze osiągają lokale male dla takich branż jak GSM, jubiler, zdrowie i uroda.

Atrakcyjność lokalizacji w przypadku lokali przy głównych ulicach handlowych jest pochodną intensywności ruchu pieszego, stąd najatrakcyjniejsze są lokale w pobliżu węzłów komunikacji publicznej, które generują wzmożony ruch pieszego o profilu codziennym. Podnoszący atrakcyjność lokalizacji ruch pieszego może mieć również charakter turystyczny czy biznesowy. Poza intensywnym ruchem pieszym istotne w kontekście atrakcyjności lokalizacji są: sąsiedztwo oraz stan techniczny otoczenia. Sąsiedztwo powinno być rozumiane jako obecność innych prestiżowych najemców, w tym hoteli, firm czy znanych krajowych i międzynarodowych sieci handlowych. Atrakcyjność lokalizacji podnosi również stan techniczny otoczenia – elewacje budynków, chodniki, zieleni, mała architektura itp. Atrakcyjne lokale handlowo-rozrywkowe to te znajdujące się w parterach budynków, mające wejścia wprost z ulicy, dużą witrynę, możliwość ekspozycji logo i aranżacji wystawy. Atrakcyjność obniżają wszelkie elementy ograniczające widoczność sklepu takie jak arkady, podcienie, zadaszenia itp. Różnica w wysokości stawek czynszowych za lokale pierwszo i drugorzędne może być znaczna. Istotna jest również widoczność lokalu, wielkość witryny oraz możliwość swobodnej ekspozycji logo, towarów, wejścia do sklepu itp.

Na rynku nieruchomości handlowo-usługowych obowiązuje zasada, gwarantująca stabilność najmu i przychodów. Zakłada ona, że stawka czynszowa zł/ m²/miesięcznie powinna stanowić określony procent obrotów miesięcznych z m² wynajmowanej powierzchni. W zależności od branży bezpieczny poziom tego współczynnika wynosi 3-15%. Najwyższe stawki na rynku płać banki, sieci GSM, apteki czy jubilerzy a znacznie mniejsze sklepy spożywcze czy usługi.

Kolejnym czynnikiem różnicującym znacząco ceny lokali i stawki czynszowe jest wielkość lokalu. Z oczywistych względów lokale duże osiągają niższe stawki czynszowe niż średnie czy male. Spowodowane jest to zdolnością generowania obrotów w przeliczeniu na m² wynajmowanej powierzchni.

Standard lokalu jest czynnikiem drugorzędny dla wysokości ceny lub stawki czynszowej. W większości przypadków najemca dokonuje pełnej aranżacji, dostosowując standard lokalu do swoich potrzeb.

Z pośród przeanalizowanych transakcji jako próbkę reprezentatywną przyjęto 15 transakcji lokalami o charakterze usługowym jakie miały miejsce na analizowanym rynku w okresie jego monitorowania.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Transakcje lokali usługowych przedstawiono w poniższej tabeli:

lp	REP. A	Data	Obrot	Ulica	Kond.	PU	cena transakcyjna	cena 1 m2 na dzień transakcji
1	21968/2012	2012-10-19	3-06-04	Bora-Komorowskiego	1	103,30	872 590 zł	8 447 zł
2	11111/2012	2012-10-25	3-05-02	Al. Waszyngtona	1	44,35	318 000 zł	7 170 zł
3	11111/2012	2012-10-25	3-05-02	Al. Waszyngtona	1	64,49	462 000 zł	7 184 zł
4	11111/2012	2012-10-25	3-05-02	Al. Waszyngtona	1	170,32	1 220 000 zł	7 163 zł
5	2028/2012	2012-12-14	3-04-10	Domeyki	1	75,24	500 000 zł	6 645 zł
6	3528/2012	2012-12-20	3-05-09	Lukowska	1	61,99	500 000 zł	8 066 zł
7	3528/2012	2012-12-20	3-05-09	Lukowska	1	62,07	500 000 zł	8 055 zł
8	1697/2013	2013-02-06	3-06-01	Fiełdorfa	1	40,70	365 000 zł	8 968 zł
9	3373/2013	2013-03-07	3-02-06	Grochowska	1	47,20	340 000 zł	7 203 zł
10	6337/2013	2013-04-03	3-04-08	Kondeckiego A.	1	36,78	287 500 zł	7 817 zł
11	1579/2013	2013-09-16	3-01-12	Paryska	-1	44,61	240 000 zł	5 380 zł
12	13791/2013	2013-09-18	3-04-07	Kobielecka	2	95,36	565 000 zł	5 924 zł
13	17576/2013	2013-10-01	3-02-08	Terespolska	1	74,66	649 542 zł	8 700 zł
14	23047/2013	2013-10-22	3-05-03	Garibaldi J	1	104,00	700 000 zł	6 731 zł
15	355/2014	2014-01-14	3-04-01	Szklanych Domów	1	20,00	90 000 zł	4 500 zł

5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Po dokonaniu analizy transakcji nieruchomości lokali mieszkalnych, które miały miejsce w okresie monitorowania rynku na lokalnym rynku nieruchomości dokonano wyboru tych z nich, które pozwalają na porównanie cech wspólnych z podlegającymi wycenie. Wyselekcjonowano transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonym charakterze, a więc o podobnych cechach mających istotny wpływ na ich cenę. Jako atrybuty porównawcze przyjęto jedynie te cechy nieruchomości, które mogą je między sobą różnicować.

5.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy rynku wyselekcjonowano transakcje, w których przedmiotem obrotu rynkowego były lokale mieszkalne, pod względem cech rynkowych podobne do stanowiących przedmiot wyceny. W doborze transakcji porównawczych kierowano się następującymi kryteriami:

- przyjmowano tylko te transakcje rynkowe, dla których znane były ceny oraz warunki zawarcia transakcji i cechy rynkowe nieruchomości będących przedmiotem obrotu,
- pomijano transakcje, w których zachodziły szczególne warunki ich zawarcia.

Zbiór transakcji dotyczących nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach rynkowych zaprezentowano w rozdziale nr 4 „Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości”

5.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Analiza rynku obrotu lokalami mieszkalnymi i lokalami usługowymi w okresie badania rynku nie dała podstawy do określenia miarodajnego trendu zmiany cen z uwagi na upływ czasu.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

5.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH I SKALI ICH OCEN

W procesie analizy rynku nieruchomości wyodrębniono cechy rynkowe, jakie mają najważniejszy wpływ na kształtowanie się poziomu cen transakcyjnych lokali mieszkalnych oraz usługowych. W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym transakcji sprzedaży nieruchomości o analizowanym charakterze, analizy ofert eksponowanych na rynku lokalnym i preferencji potencjalnych nabywców ustalono, że ceny lokali mieszkalnych zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Położenie / lokalizacja
- Stan techniczny / standard budynku
- Stan techniczny i standard lokalu
- Powierzchnia lokalu
- Położenie na kondygnacji

W przypadku lokali usługowych ustalono, że ich ceny zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Położenie / lokalizacja względem najbardziej uczęszczanych arterii i ciągów pieszych
- Lokalizacja szczegółowa - możliwość dojazdu samochodem i parkowania
- Budynek (atrakcyjność architektoniczna, stan techniczny)
- Powierzchnia lokalu
- Funkcjonalność / ekspozycja (naturalne oświetlenie, możliwości aranżacyjne lokalu)
- Standard wykończenia

5.4. OCENA WIELKOŚCI WPLYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH

Do ustalenia wielkości wag cech rynkowych lokali mieszkalnych posłużono się analizą preferencji kupujących oraz wnioskami wyciągniętymi z obserwacji rynku nieruchomości.

Wagi poszczególnych cech rynkowych dla lokali mieszkalnych, mających wpływ na ceny przyjęto na poziomie:

lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
x	1	2
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%
razem		100%

opieka szacunkowa: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Wagi poszczególnych cech rynkowych dla lokali usługowych, mających wpływ na ceny przyjęto na poziomie:

lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
x	1	2
U ₁	Położenie / lokalizacja	35%
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	20%
U ₃	Budynek	20%
U ₄	Powierzchnia lokalu	5%
U ₅	Funkcjonalność / ekspozycja	10%
U ₆	Standard wykończenia	10%
razem		100%

5.5. USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN DLA PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH.

Stopnie gradacji poszczególnych cech rynkowych, zwane zakresem skali ocen, odzwierciedlają poziom zróżnicowania danej cechy. Opis poszczególnych stanów cechy ma zobrazować, w jaki sposób postrzegane są na rynku określone stany cech.

Dla potrzeb szacowania lokali mieszkaniowych w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha	Ocena	Charakterystyka
1	Położenie / lokalizacja	dobra	Przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta, blisko przystanków komunikacji miejskiej, sklepów, dogodny dojazd drogą publiczną, brak uciążliwości, wśród zieleni
		przeciętna	Przy ulicach lokalnych, blisko przystanków komunikacji miejskiej i sklepów, niewielkie uciążliwości, w większej odległości od zieleni, niewielkie uciążliwości
		slaba	W większej odległości od sklepów i przystanków komunikacji miejskiej, uciążliwości, w większej odległości od zieleni
2	Stan techniczny / standard budynku	bardzo dobry	Dobry standard wykończenia budynku, budynek nowy
		dobry	Budynek, w którym prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa, wyremontowany
		przeciętny	Budynek wymaga częściowego remontu, widoczne uszkodzenia i ubytki
		slaby	Budynek do kapitalnego remontu, duże zużycie techniczne
3	Stan techniczny / standard lokalu	dobry	W pełni wykończony i wyposażony, ze wszystkimi urządzeniami AGD, dobry standard wyposażenia, dobrej jakości materiały
		przeciętny	Lokal całkowicie wykończony w średnim stanie technicznym, zadbane, nie wymaga odświeżenia
		slaby	Lokal w stanie deweloperskim, do generalnego remontu
4	Powierzchnia lokalu	dobra	do 40 m ²
		przeciętna	od 40 m ² do 50 m ²
		slaba	powyżej 50 m ²
5	Położenie na kondygnacji	dobra	Piętra pośrednie
		przeciętna	Ostatnie piętra
		slaba	Parter

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Dla potrzeb szacowania lokali usługowych w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

L.p.	Cecha	Ocena	Charakterystyka
1	Polożenie / lokalizacja (względem najbardziej uczęszczanych arterii i ciągów pieszych)	bardzo dobre	Bezpośrednio przy głównych ulicach, blisko innych punktów usługowo-handlowych, w rejonach o dużym natężeniu ruchu pieszego
		dobre	Przy głównych ulicach, wśród zabudowy wielorodzinnej, w bezpośrednim sąsiedztwie mała ilość punktów usługowo-handlowych
		przeciętne	W większej odległości od głównych arterii komunikacyjnych, lub przy ulicach lokalnych wśród zabudowy wielorodzinnej
		złe	Lokalizacja w peryferyjnych rejonach, w oddaleniu od zespołów zabudowy mieszkaniowej
2	Lokalizacja szczegółowa (bliskość przystanków komunikacji miejskiej, możliwość dojazdu samochodem)	bardzo dobra	Możliwość bezpośredniego dojazdu samochodem, przy głównych ciągach komunikacyjnych i dużych parkingach
		dobra	Możliwość bezpośredniego dojazdu samochodem i parkowania przy lokalu
		przeciętna	Możliwość bezpośredniego dojazdu samochodem, ograniczone możliwości parkowania
		słaba	Brak możliwości dojazdu samochodem
3	Budynek (atrakcyjność architektoniczna, stan techniczny)	bardzo dobry	budynek nowy, całkowicie wykonany materiałami ponadstandardowej jakości
		dobry	budynek nie wymagający nakładów na cele remontowe, standardowe materiały
		przeciętny	budynek wymagający poniesienia niewielkich nakładów na cele remontowe
		słaby	budynek o znacznym stopniu zużycia technicznego, wymagający remontu
4	Powierzchnia lokalu	dobra	do 50 m ²
		przeciętna	od 50 m ² do 100 m ²
		słaba	powyżej 100 m ²
5	Funkcjonalność / ekspozycja (naturalne oświetlenie, możliwości aranżacyjne lokalu)	dobra	Lokal z wejściem od ulicy, duża witryna, podjazd dla inwalidów, możliwość dowolnej aranżacji powierzchni
		przeciętna	Lokal z wejściem od ulicy, brak możliwości dowolnej aranżacji powierzchni (ściany nośne wewnątrz lokalu, słupy itd.)
		słaba	Lokal z wejściem od podwórza, klatki schodowej lub z utrudnionym dostępem dla osób z ulicy,
6	Standard wykończenia I	dobry	Lokal wykończony w dobrym standardzie
		przeciętny	Lokal wykończony w przeciętnym standardzie
		słaby	Lokal wymagający remontu

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

5.6. CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI Z PRZEDSTAWIENIEM JEJ OCEN W ODNIESIENIU DO SKALI CECH RYNKOWYCH

Na potrzeby wyceny zdecydowano się na pogrupowanie lokali mieszkalnych pod względem podobieństwa cech rynkowych. Do poszczególnych grup zakwalifikowano lokale mieszkalne o takich samych ocenach wszystkich cech rynkowych.

Lokale usługowe nr 1, 6, 7b, 7c

lp.	Cecha rynkowe	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	
U ₁	Położenie / lokalizacja	bardzo dobre	bardzo dobre
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra
U ₃	Budynek	słaby	dobry
U ₄	Powierzchnia	przeciętna	przeciętna
U ₅	Funkcjonalność / ekspozycja	słaba	słaba
U ₆	Standard wykończenia lokalu	słaby	słaby

Lokale usługowe nr 2, 7a

lp.	Cecha rynkowe	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	
U ₁	Położenie / lokalizacja	bardzo dobre	bardzo dobre
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra
U ₃	Budynek	słaby	dobry
U ₄	Powierzchnia	dobra	dobra
U ₅	Funkcjonalność / ekspozycja	słaba	słaba
U ₆	Standard wykończenia lokalu	słaby	słaby

Lokal usługowy nr 3

lp.	Cecha rynkowe	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	
U ₁	Położenie / lokalizacja	bardzo dobre	bardzo dobre
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra
U ₃	Budynek	słaby	dobry
U ₄	Powierzchnia	dobra	dobra
U ₅	Funkcjonalność / ekspozycja	dobra	dobra
U ₆	Standard wykończenia lokalu	przeciętny	przeciętny

opierał szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Lokal nr 32

lp.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	dobra	dobra
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	slaby	dobry
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	slaby	slaby
U ₄	Powierzchnia lokalu	slaba	slaba
U ₅	Położenie na kondygnacji	slabe	slabe

Lokal nr 33

lp.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	dobra	dobra
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	slaby	dobry
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	slaby	slaby
U ₄	Powierzchnia lokalu	przeciętna	przeciętna
U ₅	Położenie na kondygnacji	slabe	slabe

Lokal nr 34, 35, 36, 38

lp.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	dobra	dobra
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	slaby	dobry
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	slaby	slaby
U ₄	Powierzchnia lokalu	slaba	slaba
U ₅	Położenie na kondygnacji	dobre	dobre

Lokal nr 37

lp.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	dobra	dobra
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	slaby	dobry
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	slaby	slaby
U ₄	Powierzchnia lokalu	przeciętna	przeciętna
U ₅	Położenie na kondygnacji	dobre	dobre

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Lokal nr 40, 41

lp.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	dobra	dobra
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	słaby	dobry
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	słaby	słaby
U ₄	Powierzchnia lokalu	dobra	dobra
U ₅	Położenie na kondygnacji	przeciętne	przeciętne

5.7. OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ, CENY MINIMALNEJ I CENY MAKSYMALNEJ

W zbiorze transakcji lokali mieszkalnych określono:

Cenę minimalną: $C_{\min} = 4\,826 \text{ zł/m}^2$
 Cenę maksymalną: $C_{\max} = 8\,634 \text{ zł/m}^2$
 Cenę średnią: $C_{\text{sr}} = 6\,391 \text{ zł/m}^2$

Transakcja o cenie minimalnej:

Lokal mieszkalny w budynku przy ul. Kobielskiej w dzielnicy Praga Południe, w obrębie 3-04-06. Powierzchnia lokalu wynosi 37,30 m.kw. Lokal był przedmiotem transakcji na rynku wtórnym 11 października 2013 r. za cenę 180 000 zł. Stronami transakcji były osoby fizyczne.

Transakcja o cenie maksymalnej:

Lokal mieszkalny w budynku przy ul. Kaleńskiej w dzielnicy Praga Południe, w obrębie 3-04-06. Powierzchnia lokalu wynosi 19,11 m.kw. Lokal był przedmiotem transakcji na rynku wtórnym 30 października 2013 r. za cenę 165 000 zł. Stronami transakcji były osoby fizyczne.

W zbiorze transakcji lokali usługowych określono:

Cenę minimalną: $C_{\min} = 4\,500 \text{ zł/m}^2$
 Cenę maksymalną: $C_{\max} = 8\,968 \text{ zł/m}^2$
 Cenę średnią: $C_{\text{sr}} = 7\,196 \text{ zł/m}^2$

Transakcja o cenie minimalnej:

Lokal usługowy przy ul. Szklanych Domów w dzielnicy Praga Południe, w obrębie 3-04-01. Powierzchnia lokalu wynosi 20,00 m.kw. Lokal był przedmiotem transakcji na rynku wtórnym 14 stycznia 2014 r. za cenę 90 000 zł.

Transakcja o cenie maksymalnej:

Lokal usługowy przy ul. Fieldorfa w dzielnicy Praga Południe, w obrębie 3-06-01. Powierzchnia lokalu wynosi 40,7 m.kw. Lokal był przedmiotem transakcji na rynku wtórnym 8 lutego 2013 r. za cenę 365 000 zł.

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

5.8. OKREŚLENIE DOLNEJ I GÓRNEJ GRANICY SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ORAZ ICH ZAKRESU DLA POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH

W zbiorze transakcji lokali mieszkalnych określono granice współczynników korygujących:

$$C_{min}/C_{sr} = 0,7551 \quad C_{max}/C_{sr} = 1,3510$$

W tabelach poniżej przedstawiono wartości współczynników korygujących przypisane dla stanów poszczególnych cech rynkowych wyodrębnionych dla potrzeb szacowania lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych.

Lokale mieszkalne:

L.p.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Położenie / lokalizacja	dobra	0,2702
		przeciętna	0,2106
		słaba	0,1510
2	Stan techniczny / standard budynku	bardzo dobry	0,4053
		dobry	0,3457
		przeciętny	0,2861
		słaby	0,2265
3	Stan techniczny / standard lokalu	dobry	0,4053
		przeciętny	0,3159
		słaby	0,2265
4	Powierzchnia lokalu	dobra	0,1351
		przeciętna	0,1053
		słaba	0,0755
5	Położenie na kondygnacji	dobrze	0,1351
		przeciętne	0,1053
		słabe	0,0755

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Lokale usługowe:

L.p.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Położenie / lokalizacja (względem najbardziej uczęszczanych arterii i ciągów pieszych)	bardzo dobre	0,4362
		dobre	0,3638
		przeciętne	0,2913
		złe	0,2189
2	Lokalizacja szczegółowa (bliskość przystanków komunikacji miejskiej, możliwość dojazdu samochodem)	bardzo dobra	0,2493
		dobra	0,2079
		przeciętna	0,1665
		słaba	0,1251
3	Budynek (atrakcyjność architektoniczna, stan techniczny)	bardzo dobry	0,2493
		dobry	0,2079
		przeciętny	0,1665
		słaby	0,1251
4	Powierzchnia lokalu	dobra	0,0623
		przeciętna	0,0468
		słaba	0,0313
5	Funkcjonalność lokalu / ekspozycja (naturalne oświetlenie, możliwości aranżacyjne lokalu)	dobra	0,1246
		przeciętna	0,0936
		słaba	0,0625
6	Standard wykończenia lokalu	dobry	0,1246
		przeciętny	0,0936
		słaby	0,0625

5.9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Poniższe tabele przedstawiają procentowy wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość oraz odpowiadające tym cechom wartości współczynnika korygującego dla szacowanej nieruchomości.

Lokale usługowe nr: 1, 6, 7b, 7c

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	35%	0,2189	0,4362	0,4362	0,4362
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,1251	0,2493	0,2079	0,2079
U ₃	Budynek	20%	0,1251	0,2493	0,1251	0,2079
U ₄	Powierzchnia lokalu	5%	0,0313	0,0623	0,0468	0,0468
U ₅	Funkcjonalność lokalu / ekspozycja	10%	0,0625	0,1246	0,0625	0,0625
U ₆	Standard wykończenia lokalu	10%	0,0625	0,1246	0,0625	0,0625
SUMA		100%	0,6254	1,2463	0,9410	1,0238

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Lokale usługowe nr: 2, 7a

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	35%	0,2189	0,4362	0,4362	0,4362
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,1251	0,2493	0,2079	0,2079
U ₃	Budynek	20%	0,1251	0,2493	0,1251	0,2079
U ₄	Powierzchnia lokalu	5%	0,0313	0,0623	0,0623	0,0623
U ₅	Funkcjonalność lokalu / ekspozycja	10%	0,0625	0,1246	0,0625	0,0625
U ₆	Standard wykończenia lokalu	10%	0,0625	0,1246	0,0625	0,0625
SUMA		100%	0,6254	1,2463	0,9566	1,0393

Lokal usługowy nr: 3

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	35%	0,2189	0,4362	0,4362	0,4362
U ₂	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,1251	0,2493	0,2079	0,2079
U ₃	Budynek	20%	0,1251	0,2493	0,1251	0,2079
U ₄	Powierzchnia lokalu	5%	0,0313	0,0623	0,0623	0,0623
U ₅	Funkcjonalność lokalu / ekspozycja	10%	0,0625	0,1246	0,1246	0,1246
U ₆	Standard wykończenia lokalu	10%	0,0625	0,1246	0,0936	0,0936
SUMA		100%	0,6254	1,2463	1,0497	1,1325

Lokale nr: 32

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1510	0,2702	0,2702	0,2702
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,3457
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,2265
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0755	0,1351	0,0755	0,0755
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0755	0,1351	0,0755	0,0755
SUMA		100%	0,7551	1,3510	0,8742	0,9934

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Lokale nr: 33

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1510	0,2702	0,2702	0,2702
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,3457
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,2265
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0755	0,1351	0,1053	0,1053
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0755	0,1351	0,0755	0,0755
SUMA		100%	0,7551	1,3510	0,9040	1,0232

Lokale nr: 34, 35, 36, 38

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1510	0,2702	0,2702	0,2702
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,3457
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,2265
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0755	0,1351	0,0755	0,0755
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0755	0,1351	0,1351	0,1351
SUMA		100%	0,7551	1,3510	0,9338	1,0530

Lokale nr: 37

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1510	0,2702	0,2702	0,2702
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,3457
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,2265
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0755	0,1351	0,1053	0,1053
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0755	0,1351	0,1351	0,1351
SUMA		100%	0,7551	1,3510	0,9636	1,0828

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Lokale nr: 40, 41

lp.	cechy rynkowe	waga (%)	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1510	0,2702	0,2702	0,2702
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,3457
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2265	0,4053	0,2265	0,2265
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0755	0,1351	0,1351	0,1351
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0755	0,1351	0,1053	0,1053
SUMA		100%	0,7551	1,3510	0,9636	1,0828

Obliczenie wartości nieruchomości dla stanu na dzień oględzin

Wartość 1 m² poszczególnych lokali obliczono zgodnie z poniższym wzorem

$$W1m\text{ kw.} = C\bar{s}r \times \sum_{i=1}^n U_i \times W_k$$

gdzie:

C $\bar{s}$ r – średnia cena

U_i – suma współczynników korygujących

W_k – współczynnik korekcyjny nie został zastosowany

Wartość nieruchomości po zrealizowaniu określono jako sumę wartości rynkowych wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych w budynkach na działkach nr 58 i 59 oraz budynków garażowych.

Wartość dwóch budynków garażowych oszacowano w wysokości 30 000 zł (15 000 zł każdy).

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Obliczenie wartości nieruchomości w stanie na dzień oględzin

Nr. Lok.	kon. d.	przeznaczenie	budynek	PU	suma wsp. koryg.	cena średnia [zł/m ²]	wsp. eksperta	wsp. dyskont.	wartość aktualna 1 m ² lokalu [zł]	wartość - stan aktualny
1	1	usługowy	frontowy	58,2	0,9410	7196	1,00	0,7938	5 375	312 839
2	1	usługowy	frontowy	20,5	0,9566	7196	1,00	0,7938	5 464	112 010
3	1	usługowy	frontowy	19,2	1,0497	7196	1,00	1,0000	7 553	145 021
6	1	usługowy	frontowy	71,8	0,9410	7196	1,00	0,7938	5 375	385 943
7a	1	usługowy	podwórze	48,8	0,9566	7196	1,00	1,0000	6 863	335 889
7b	1	usługowy	podwórze	60,4	0,9410	7196	1,00	1,0000	6 771	408 964
7c	1	usługowy	podwórze	59,2	0,9410	7196	1,00	1,0000	6 771	400 859
32	1	mieszkalny	oficyna	69,30	0,8742	6391	1,00	1,0000	5 587	387 209
33	1	mieszkalny	oficyna	47,50	0,9040	6391	1,00	0,7938	4 587	217 866
34	2	mieszkalny	oficyna	73,00	0,9338	6391	1,00	0,7938	4 738	345 661
35	2	mieszkalny	oficyna	50,10	0,9338	6391	1,00	0,7938	4 738	237 365
36	3	mieszkalny	oficyna	73,90	0,9338	6391	1,00	0,7938	4 738	350 125
37	3	mieszkalny	oficyna	49,40	0,9636	6391	1,00	0,7938	4 889	241 516
38	4	mieszkalny	oficyna	73,90	0,9338	6391	1,00	0,7938	4 738	350 125
40	5	mieszkalny	oficyna	34,20	0,9636	6391	1,00	0,7938	4 889	167 203
41	5	mieszkalny	oficyna	14,70	0,9636	6391	1,00	0,7938	4 889	71 868
G1	1	garaż	podwórze							15 000
G2	1	garaż	podwórze							15 000
Wartość aktualna										4 500 681

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Obliczenie wartości nieruchomości w stanie na zakończenia prac remontowych

Nr. Lok.	kon. d.	przeznaczenie	budynek	PU	suma wsp. koryg.	cena średnia [zł/m2]	wsp. eksperta	wsp. dyskont.	wartość przyszła 1 m2 lokalu [zł]	wartość - stan po remoncie
1	1	usługowy	frontowy	58,2	1,0238	7196	1,00	0,7938	5 848	340 363
2	1	usługowy	frontowy	20,5	1,0393	7196	1,00	0,7938	5 937	121 705
3	1	usługowy	frontowy	19,2	1,1325	7196	1,00	1,0000	8 149	156 459
6	1	usługowy	frontowy	71,8	1,0238	7196	1,00	0,7938	5 848	419 898
7a	1	usługowy	podwórze	48,8	1,0393	7196	1,00	1,0000	7 479	364 961
7b	1	usługowy	podwórze	60,4	1,0238	7196	1,00	1,0000	7 367	444 967
7c	1	usługowy	podwórze	59,2	1,0238	7196	1,00	1,0000	7 367	436 127
32	1	mieszkalny	oficyna	69,30	0,9934	6391	1,00	1,0000	6 349	439 995
33	1	mieszkalny	oficyna	47,50	1,0232	6391	1,00	0,7938	5 191	246 587
34	2	mieszkalny	oficyna	73,00	1,0530	6391	1,00	0,7938	5 342	390 001
35	2	mieszkalny	oficyna	50,10	1,0530	6391	1,00	0,7938	5 342	267 658
36	3	mieszkalny	oficyna	73,90	1,0530	6391	1,00	0,7938	5 342	394 809
37	3	mieszkalny	oficyna	49,40	1,0828	6391	1,00	0,7938	5 494	271 386
38	4	mieszkalny	oficyna	73,90	1,0530	6391	1,00	0,7938	5 342	394 809
40	5	mieszkalny	oficyna	34,20	1,0828	6391	1,00	0,7938	5 494	187 882
41	5	mieszkalny	oficyna	14,70	1,0828	6391	1,00	0,7938	5 494	80 757
G1	1	garaż	podwórze							15 000
G2	1	garaż	podwórze							15 000
Wartość aktualna										4 988 364

Aktualną wartość nieruchomości na dzień przeprowadzenia oględzin oszacowano w wysokości:

$W_A = 4\,500\,681\text{ zł}$

Wartość przyszłą nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych oszacowano w wysokości:

$W_P = 4\,988\,364\text{ zł}$

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282



6. WYNIK KOŃCOWY

wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym:

W_A = 4 500 681 zł

Słownie: cztery miliony pięćset tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych

wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych:

W_R = 4 988 364 zł

Słownie: cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny stwierdzam, że przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości o podobnej charakterystyce cech rynkowych otrzymana w wyniku szacowania wartość jest wartością odzwierciedlającą stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Założono że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży. Określona wartość rynkowa nie jest powiększona o sumę podatków, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat
- Zleceniobiorca przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane niezbędne do wykonania operatu, przekazane przez Zleceniodawcę
- Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku i lokalu nie są ekspertyzą techniczną,
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości
- Autorowi operatu nie zostały przedstawione decyzje lub zgłoszenia dotyczące planowanych do przeprowadzenia prac
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został opracowany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art.156 ust.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami)
- Określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny odnosi się do aktualnego i przyszłego sposobu użytkowania, obecnego stanu prawnego a także aktualnych cen i cech rynkowych nieruchomości. Wszelkie zmiany w tym zakresie lub wykorzystanie operatu z istotną zwłoką wymagają opracowania nowego operatu bądź jego aktualizacji.
- Powierzchnię użytkową lokali przyjęto na podstawie danych dostarczonych przez Zamawiającego.
- Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności,

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy majątkowego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Prawa autorskie zastrzeżone.
- Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich
- Z operatu szacunkowego został sporządzony wyciąg, który przekazano do właściwego organu.

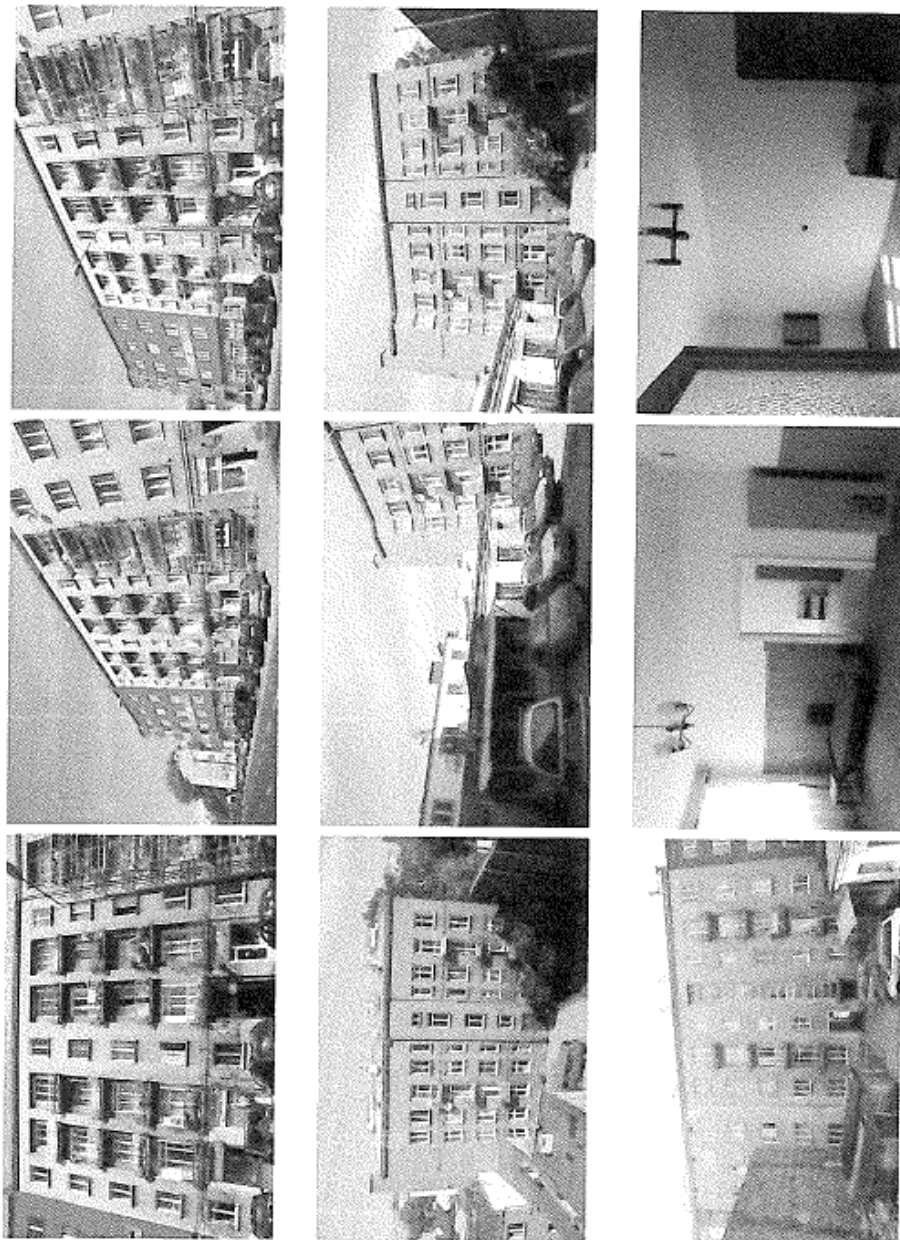
8. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania ksiąg wieczystych
3. Wypisy z rejestru gruntów i budynków
4. Wyrisy z mapy ewidencyjnej



operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Załącznik nr 1: dokumentacja fotograficzna



operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Załącznik nr 1: dokumentacja fotograficzna



operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Załącznik nr 2

Protokół z badania księgi wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 58 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00396774/7. Aktualny stan wpisów do Księgi Wieczystej sprawdzono w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dnia 28.08.2014 r..

Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Numer księgi: WA6M/00396774/7
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Województwo: Mazowieckie
Gmina: Miasto Stołeczne Warszawa
Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Praga Południe
Numer działki: 58
Numer obrębu ewidencyjnego: 0207
Nazwa obrębu ewidencyjnego: 3-02-07
Ulica: Grochowska 282
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Obszar: 0,0798 ha

Budynek

Identyfikator budynku: 146507_8.0207.58.1_BUD
Identyfikator działki: 146507_8.0207.58
Nazwa ulicy: Grochowska
Liczba kondygnacji: 4
Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny
Odrębność: tak

Identyfikator budynku: 146507_8.0207.58.2_BUD
Identyfikator działki: 146507_8.0207.58
Nazwa ulicy: Grochowska
Liczba kondygnacji: 1
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
Odrębność: tak

Identyfikator budynku: 146507_8.0207.58.4_BUD
Identyfikator działki: 146507_8.0207.58
Nazwa ulicy: Grochowska
Liczba kondygnacji: 1

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

Przeznaczenie budynku:	budynek transportu i łączności
Odrębność:	tak
Identyfikator budynku:	146507_8.0207.58.5_BUD
Identyfikator działki:	146507_8.0207.58
Nazwa ulicy:	Grochowska
Liczba kondygnacji:	1
Przeznaczenie budynku:	budynek transportu i łączności
Odrębność:	tak

DZIAŁ I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa:	uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej (nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez prześwit bramowy)
Numer księgi wieczystej:	WA6M/00048455/1

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania:	2112-02-22
Sposób korzystania:	grunt oddany w użytkowanie wieczyste na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego

DZIAŁ II – „Własność”

Właściciel

Wielkość udziału:	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego:	Miasto Stołeczne Warszawa

Użytkownik wieczysty

Wielkość udziału:	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:	2C Partners Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
REGON:	14055442500000

DZIAŁ III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu:

DZIAŁ IV – „Hipoteka”

Brak wpisu:

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00048455/1. Aktualny stan wpisów do Księgi Wieczystej sprawdzono w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dnia 28.08.2014 r..

Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

40

Dominik Maria Ryszkowski – rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4975

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

al. Wileńska 83 lok. 47, 02-755 Warszawa – telefon: (+48) 604 484 005 – email: dmr@dmrstudio.pl

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

Numer księgi: WA6M00048455/1
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek
stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Województwo: Mazowieckie
Gmina: Miasto Stołeczne Warszawa
Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Praga Południe
Numer działki: 59
Numer obrębu ewidencyjnego: 0207
Nazwa obrębu ewidencyjnego: 3-02-07
Ulica: Grochowska 282
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Obszar: 0,0336 ha

Budynek

Identyfikator budynku: 1465-7_8.0207.59.1_BUD
Identyfikator działki: 1465-7_8.0207.59
Nazwa ulicy: Grochowska
Numer porządkowy budynku: 282
Liczba kondygnacji: 5
Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny
Odrębność: tak

DZIAŁ I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Spis praw związanych z własnością: brak wpisu

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2112-02-22
Sposób korzystania: grunt oddany w użytkowanie wieczyste na cele
zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego

DZIAŁ II – „Własność”

Właściciel

Wielkość udziału: 1/1
Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Stołeczne Warszawa

Użytkownik wieczysty

Wielkość udziału: 40250/153190
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna
niebędąca osobą prawną: 2C Partners Spółka Akcyjna
Siedziba: Warszawa
REGON: 1405544250000

Pozostałe udziały w prawie użytkowania wieczystego w łącznej części równej 112940/153190 przysługują
właścicielom wyodrębnionych lokali

operat szacunkowy: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282

DZIAŁ III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Rodzaj wpisu:

Treść wpisu:

ograniczone prawo rzeczowe

nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony
służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia,
przejazdu i przeprowadzenia mediów przez prześwit
bramowy

Numer księgi:

Inne informacje:

WA6M / 00396774 / 7

działka ewid. nr 58

DZIAŁ IV- „Hipoteka”

Brak wpisu:

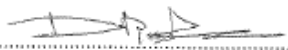
Dla wyodrębnionych lokali będących przedmiotem wyceny w budynku na działce ew. nr 59 w obrębie
3-02-07 w dzielnicy Praga Południe XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa
prowadzi księgi wieczyste:

Nr. lokalu	KW	przeznaczenie lokalu	kond.	obszar	wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkow. wiecz. oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	właściciel	dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia	dział IV - hipoteka
1	WA6M00495130/5	niemieszkalny	1	58,2	5820 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
2	WA6M00495131/2	niemieszkalny	1	20,5	2050 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
3	WA6M00495132/9	niemieszkalny	1	19,2	1920 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
6	WA6M00495135/0	niemieszkalny	1	71,8	7180 / 153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów

protokół sporządził Dominik Ryszkowski

28.08.2014

(pismo)


(podpis)

PREZYDENT

Masta Stołecznego Warszawy

Załącznik nr 3

Strona 1/1

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW
PO ZMIANIE
z dnia 24-06-2014 r.**

Województwo : mazowieckie
 Identyfikator jednostki ewidencyjnej: 146507
 Nazwa jednostki ewidencyjnej : m.st.Warszawa Dz.Praga Płd.
 Identyfikator obrębu : 146507.0207
 Identyfikator jednostki rejestrowej : 146507.0207.046
 Identyfikator działki : 146507.0207.58

Numer działki	Nazwa nieruchomości	Powierzchnia	
		nierucho- mości ha	działki ewidencyjnej ha
58	KW WA6M/00396774/7	0.0798	0.0798
Razem		0.0798	0.0798

STAN WŁASNOŚCI

Właściciel Adres	Udział we własności	Charakter własności
MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA	1/1	właściciel

STAN WŁADANIA

Władający Adres	Udział we władaniu	Charakter władania
2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA 03-812 WARSZAWA UL. KAMIONKOWSKA 41 LOK.1	1/1	użytkownik wieczysty

ZESTAWIENIE UŻYTKÓW I KLAS

Numer mapy	Numer działki	Położenie/adres działki	Rodzaj użytku	Klasa gruntu	Powierzchnia	
					użytku ha	działki ha
	58	WARSZAWA UL. GROCHOWSKA 282	B		0.0798	0.0798
Powierzchnia działki					Razem	0.0798
Powierzchnia jednostki rejestrowej					Ogółem	0.0798

Słownie : siedemset dziewięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych

WYKAZ BUDYNKÓW

Numer działki	Położenie budynku
58	UL. GROCHOWSKA
	UL. GROCHOWSKA
	UL. GROCHOWSKA
	UL. GROCHOWSKA 282

INFORMACJE DODATKOWE

Dotyczy numeru porządkowego nr 282 od ulicy Grochowskiej.
 Numerem porządkowym 282 od ulicy Grochowskiej oznaczone są dwa budynki mieszkalne:
 1) budynek o ID 146507_8.0207.58.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 58 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00396774/7
 2) budynku o ID 146507_8.0207.59.1_BUD znajdujący się na dz. ew. nr 59 w obrębie 3-02-07, dla którego prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00048455/1.

Dokument sporządził: Aleksandra Witkowska

Teren objęty działaniem dekretu z dn.26.X.1945 r.
 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze
 m.st.Warszawy
 (Dz.U.Nr 50,poz.279)

PREZYDENT

Miejsce Stołeczne Warszawy

Załącznik nr 4

Strona 1/ 2

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW
PO ZMIANIE

z dnia 24-06-2014 r.

Województwo : mazowieckie
 Identyfikator jednostki ewidencyjnej : 146507
 Nazwa jednostki ewidencyjnej : m.st.Warszawa Dz.Praga Półd.
 Identyfikator obrębu : 146507.0207
 Identyfikator jednostki rejestrowej : 146507.0207.021
 Identyfikator działki : 146507.0207.59

Numer działki	Nazwa nieruchomości	Powierzchnia	
		nierucho- mości ha	działki ewidencyjnej ha
59	KW WA6M/00048455/1	0.0336	0.0336
Razem		0.0336	0.0336

STAN WŁASNOŚCI

Właściciel Adres	Udział we własności	Charakter własności
MIĘSTO STOLĘCZNE WARSZAWA	1/1	właściciel

STAN WŁADANIA

Władający Adres	Udział we władaniu	Charakter władania
2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA 03-812 WARSZAWA UL. KANTONKOWSKA 41 LOK.1	1/1	użytkownik wieczysty

ZESTAWIENIE UŻYTKÓW I KLAS

Numer mapy	Numer działki	Położenie/adres działki	Rodzaj użytku	Klasa gruntu	Powierzchnia	
					użytku ha	działki ha
	59	WARSZAWA UL. GROCHOWSKA 282	B		0.0336	0.0336
Powierzchnia działki					0.0336	0.0336
Powierzchnia jednostki rejestrowej					0.0336	0.0336
Razem					0.0336	0.0336
Ogółem					0.0336	0.0336

Słownie : trzydzieści sześć metrów kwadratowych

WYKAZ BUDYNKÓW

Numer działki	Położenie budynku
59	UL. GROCHOWSKA 282

INFORMACJE DODATKOWE

Dotyczy numeru porządkowego nr 282 od ulicy Grochowskiej.
 Numerem porządkowym 282 od ulicy Grochowskiej oznaczone są dwa budynki mieszkalne:
 1) budynek o ID 146507.8.0207.58.1 BUD znajdujący się na dz. ew. nr 58 w obrębie 3-02-07, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00396774/7
 2) budynek o ID 146507.8.0207.59.1 BUD znajdujący się na dz. ew. nr 59 w obrębie 3-02-07, dla którego prowadzona jest księga wieczysta WA6M/00048455/1.

Dokument sporządził: Aleksandra Witkowska

Teren objęty działaniem dekretu z dn.26.X.1945 r.
 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze
 m.st.Warszawy
 (Dz.U.Nr 50,poz.279)





11. Liczba głosów na WZA Emitenta, która przysługiwałaby z objętych przez obligatariuszy akcji oraz ogólna na liczbę głosów na WZA Emitenta po konwersji Obligacji na akcje (w przypadku obligacji zamiennych)

Nie dotyczy.

12. Liczba akcji przypadających na jedną Obligację, cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia oraz terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia akcji (w przypadku obligacji z prawem pierwszeństwa)

Nie dotyczy.

13. Aktualny odpis Spółki z KRS

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 1 z 7

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 29.10.2014 godz. 13:07:55

Numer KRS: 0000429963

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	14.08.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	5	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/42244/14/273	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 140554425, NIP: 9512184278
3.Firma, pod którą spółka działa	2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. KAMIONKOWSKA, nr 41, lok. 1, miejsc. WARSZAWA, kod 03-812, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 2 z 7

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17 LIPCA 2012 ROKU, NOTARIUSZ MARZENA DMOCHOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL.FILTROWA 73 LOK. 9, REP. A NR 4606/2012
	2	12.09.2013R. - MARZENA DMOCHOWSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 5757/2013 - ZMIENIONO ART. 14, ART. 15 UTS. 2, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.

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		
1.Określenie okoliczności powstania		PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale		DNIA 17 LIPCA 2012 ROKU NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI 2C PARTNERS SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PODJĘŁO UCHWAŁĘ NR 1 O PRZEKSZTAŁCENIU SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ W TRYBIE ART. 551 PAR. 1 K.S.H.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		-----
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	2C PARTNERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000258168
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	140554425

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	1 150 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	11500000

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 3 z 7

4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 150 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	11500000
	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
Brak wpisów

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TYLEC
	2.Imiona	ŁUKASZ PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	75041600577
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 4 z 7

	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OWSIEWSKI
	2.Imiona	MICHAŁ JACEK
	3.Numer PESEL/REGON	75011600635
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	MAZURKIEWICZ
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	72062301713
	2	1.Nazwisko	SERWIŃSKA TYLEC
		2.Imiona	MAGDALENA
		3.Numer PESEL	74062911620
	3	1.Nazwisko	WIŚNIEWSKI
		2.Imiona	MICHAŁ
		3.Numer PESEL	75081302411
	4	1.Nazwisko	WOJTAS
		2.Imiona	IWONA
		3.Numer PESEL	75080404602
	5	1.Nazwisko	ANTONIEWICZ
		2.Imiona	ANETA
		3.Numer PESEL	81082700783

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	41, , ,	ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	45, , ,	HANDEL HURTOWY I DETALICZNY POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI; NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
	3	46, , ,	HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	4	47, , ,	HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU DETALICZNEGO POJAZDAMI

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 5 z 7

	SAMOCHODOWYMI
5	55, , , ZAKWATEROWANIE
6	56, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z WYŻYWIENIEM
7	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
9	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
10	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA
11	78, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZATRUDNIENIEM
12	81, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH I ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
13	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
14	85, 5, , POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	26.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	14.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 6 z 7

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20141029130755

Strona 7 z 7

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 29.10.2014 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

14. Aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT

spółki 2C PARTNERS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Artykuł 1

- 1.1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą 2C PARTNERS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. -----
- 1.2. Spółka działa pod firmą 2C PARTNERS spółka akcyjna. Spółka może używać w obrocie skrótu 2 C PARTNERS S.A. -----

Artykuł 2

Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----

Artykuł 3

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień niniejszego Statutu. -----

Artykuł 4

- 4.1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----
- 4.2. Spółka może tworzyć swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----

Artykuł 5

Czas trwania spółki jest nieoznaczony. -----

Artykuł 6

Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 1) 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, -----
- 2) 45 - Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych, -----
- 3) 46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, -----
- 4) 47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi, -----
- 5) 55 - Zakwaterowanie, -----
- 6) 56 - Działalność związana z wyżywieniem, -----

- 7) 68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, -----
- 8) 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
- 9) 73 - Reklama, badanie rynku i opinii publicznej, -----
- 10) 77 - Wynajem i dzierżawa, -----
- 11) 78 - Działalność związana z zatrudnieniem, -----
- 12) 81 - Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni, -----
- 13) 82 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, -----
- 14) 85.5 - Pozaszkolne formy edukacji. -----

Artykuł 7

7.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.150.000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 11.500.000 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty mieniem spółki przekształcanej pod firmą 2 C Partners Sp. z o.o. -----

7.2. Kapitał zakładowy może być podwyższony, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji. -----

7.3. Obniżenie kapitału zakładowego następuje poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji lub poprzez umorzenie akcji. -----

7.4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje uprawniające do objęcia akcji emitowanych przez Spółkę w zamian za te obligacje, zwane „obligacjami zamiennymi” lub obligacje z prawem pierwszeństwa. -----

7.5. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia akcji nowych emisji w stosunku do ilości posiadanych akcji, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia nie wyłączy tego prawa. -----

Artykuł 8

8.1. Kapitał zakładowy stanowią akcje na okaziciela. -----

8.2. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne. -----

Artykuł 9

9.1. Akcje Spółki mogą być umarzane. -----

9.2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

9.3. Spółka może wydawać w zamian za umorzone akcje świadectwa użytkowe imienne lub na okaziciela.-----

Artykuł 10

Organami Spółki są: -----

A. Zarząd; -----

B. Rada Nadzorcza; -----

C. Walne Zgromadzenie. -----

Artykuł 11

11.1. Zarząd spółki składa się od jednej do trzech osób.-----

11.2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji trwającej trzy lata. -----

11.3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. -----

11.4. Członek Zarządu może wykonywać swą funkcję za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia. -

Artykuł 12

12.1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia w postanowieniach niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa.-----

12.2. Do wyłącznej kompetencji Zarządu należy w szczególności: -----

12.2.1. nabycie i zbycie: nieruchomości, udziału w nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, z wyłączeniem zgody Walnego Zgromadzenia,-----

12.2.2. nabycie i zbycie akcji lub udziałów lub innego mienia ruchomego lub zaciągnięcie pożyczki pieniężnej lub kredytu. -----

12.3. W sprawach, o których mowa w pkt 2 Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwały.-----

12.4. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

12.5. Zarząd Spółki opracowuje plany finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.-----

Artykuł 13

13.1. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.-----

13.2. Do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych mogą być ustanowieni pełnomocnicy działający samodzielnie w granicach umocowania.-----

13.3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

13.4. Pracownicy Spółki podlegają Zarządowi. Zarząd zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.-----

Artykuł 14

14.1. Rada Nadzorcza składa się z pięciu lub większej liczby członków.-----

14.2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest wspólna. -----

14.3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.-----

14.4. Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie wskutek złożenia rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej wybranego przez Walne Zgromadzenie lub wskutek jego śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka, który swoje czynności będzie sprawować do czasu wyboru nowego członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, nie dłużej jednak niż do dnia upływu kadencji jego poprzednika.-----

Artykuł 15

15.1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego. -----

15.2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w przypadku braku możliwości zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego – przez innego członka Rady Nadzorczej, zawiadomieniem wysłanym listem poleconym, telefaksem (jeżeli uzyskano potwierdzenie transmisji), pocztą elektroniczną (jeżeli wcześniej został podany adres e-mail), lub doręczonym osobiście, nie później niż 7 (siedem) dni przed posiedzeniem, przy czym w sprawach nagłych z terminem 3 (trzech) dni przed posiedzeniem. -----

15.3. Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie Rady wybranej na nową kadencję i przewodniczy na nim do chwili wyboru Przewodniczącego.-----

15.4. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. -----

Artykuł 16

Członek Zarządu lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. -----

Artykuł 17

17.1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na posiedzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu. -----

17.2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. -----

17.3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały również w formie pisemnej bez zwoływania i prowadzenia posiedzenia, po podpisaniu ich przez wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki. Warunkiem podejmowania uchwał w tym trybie jest przesłanie projektu takiej uchwały każdemu z członków Rady Nadzorczej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza Spółki może podejmować uchwały telefonicznie, jeżeli którykolwiek z Członków nie może uczestniczyć w posiedzeniu w zaplanowanym miejscu. Ważność uchwał podjętych w takim trybie zależy jednak od powiadomienia o treści projektu uchwały i podpisania protokołu przez wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki ustalą każdorazowo miejsce telefonicznego posiedzenia oraz miejsce sporządzenia protokołu z tego posiedzenia. -----

17.4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w punkcie 3 niniejszego artykułu nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób. -----

17.5. W sprawach nie objętych porządkiem obrad Rada Nadzorcza uchwały powziąć nie może, chyba że wszyscy jej członkowie są obecni i wyrażają zgodę na powzięcie uchwały. -----

17.6. Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania. -----

Artykuł 18

18.1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----

18.2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych. -----

18.3. Umowy, na podstawie których członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki, podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności – inny członek Rady Nadzorczej, na podstawie upoważnienia wyrażonego w uchwale Rady Nadzorczej. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności prawnych pomiędzy Spółką a członkami Zarządu, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.-----

18.4. Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw wymienionych w Kodeksie spółek handlowych należą: -----

1) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu, -----

2) wybór biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, -----

3) wykonywanie in corpore zadań komitetu audytu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. -----

Artykuł 19

19.1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----

19.2. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----

19.3. Poza wynagrodzeniem, członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. -----

19.4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, delegowanych do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza.-----

Artykuł 20

20.1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.-----

20.2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. -----

20.3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.-----

20.4. Zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno się odbyć w terminie wskazanym we wniosku; a jeżeli dotrzymanie tego terminu napotyka na istotne przeszkody – w najbliższym terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie spraw wnoszonych pod jego obrady. -----

20.5. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie: -----

1) w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie, -----

2) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust.3, Zarząd Spółki nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust 4.-----

Artykuł 21

21.1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółki lub Rada Nadzorcza w sytuacjach, o których mowa w Artykule 20 ust.5 Statutu.-----

21.2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.-----

Artykuł 22

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie lub w miejscu siedziby Spółki. -----

Artykuł 23

23.1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji. -----

23.2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych lub Statut przewiduje surowsze warunki podjęcia uchwały. -----

23.3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu. -----

23.4. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój Regulamin określający szczegółowo tryb organizacji i prowadzenie obrad. -----

23.5. Uchwały dotyczące usunięcia spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na żądanie zgłoszone przez akcjonariusza lub akcjonariuszy, o których mowa w Artykule 21 ust.2, wymagają dla swej ważności zgody tych akcjonariuszy oraz większości 3/4 (trzech czwartych) głosów oddanych. -----

Artykuł 24

Uchwały Walnego Zgromadzenia oprócz spraw zastrzeżonych w Kodeksie spółek handlowych oraz w innych przepisach prawa wymagają: -----

- 1) zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, członkiem Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem lub na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----
- 2) tworzenie i likwidacja kapitałów i funduszy specjalnych, -----
- 3) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia. -----

Artykuł 25

Organizację Spółki określa regulamin organizacyjny uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

Artykuł 26

26.1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----

26.2. Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy. -----

26.3. Szczegółowe zasady i organizacja księgowości są ustalane przez Zarząd Spółki. -----

Artykuł 27

27.1. Kapitał Spółki tworzą: -----

- a) kapitał zakładowy, -----
- b) kapitał zapasowy, -----
- c) kapitały rezerwowe i fundusze celowe, o ile Walne Zgromadzenie uchwali ich utworzenie. -----

27.2. Kapitał rezerwowy może być utworzony niezależnie od kapitału zapasowego Spółki z odpisów z zysku. -----

27.3. Kapitał rezerwowy tworzony jest na pokrycie strat związanych z prowadzonymi operacjami.--

Artykuł 28

28.1. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć cały zysk, lub jego część, na wypłatę akcjonariuszom w formie dywidendy, na pokrycie straty lub na kapitał zapasowy. Walne Zgromadzenie może również utworzyć z tego zysku, lub jego części, fundusz rozwoju spółki, fundusz inwestycji oraz inne fundusze i kapitały, w tym rezerwowe. Walne Zgromadzenie może również przeznaczyć cały zysk, lub jego część, na inne cele.-----

28.2. Akcjonariusz ma prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przyznany przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.-----

28.3. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacać akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, na zasadach i w wysokości określonych w Kodeksie spółek handlowych. -----

Artykuł 29

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych. -----

15. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

UCHWAŁA NR 1
Z DNIA 8 WRZEŚNIA 2014 ROKU
ZARZĄDU SPÓŁKI
2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII G

§ 1.

Zarząd spółki 2C Partners Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami) („Ustawa o Obligacjach”) postanawia wyemitować obligacje serii G („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 3.000.000,00 (słownie: trzy miliony) PLN.
- b) Obligacje będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- c) Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualni oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu art. 3 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 późniejszymi zmianami).
- d) Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym trzydziestu miesięcy od dnia emisji Obligacji.
- e) Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli subskrybowane zostanie co najmniej 1.500 (słownie: tysiąc pięćset) Obligacji („Próg Emisji”).
- f) Obligacje mogą zostać zabezpieczone.
- g) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- h) Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone są w dokumencie Warunki Emisji Obligacji Serii G, który stanowi załącznik do niniejszego uchwały.

§ 3.

Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



16. Dokument określający warunki emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G 2C PARTNERS S.A.

Niniejszy dokument określa warunki emisji („**Warunki Emisji Obligacji**”) nie więcej niż 3.000, nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii G („**Obligacje**”) emitowanych przez 2C Partners Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej 41/1, 03-812 Warszawa („**Siedziba**”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000429963, 951-21-84-278, 140554425, o kapitale zakładowym 1.150.000,00 PLN, opłaconym w całości („**Emitent**” lub „**Spółka**”).

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Obligacjach.

1. Podstawowe dane Obligacji

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

Seria:	G
Numery Obligacji:	od numeru 0001 do numeru nie większego niż 3000
Maksymalna łączna liczba Obligacji:	3.000 sztuk
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 PLN
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:	3.000.000,00 PLN
Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku („Próg emisji”):	1.500 sztuk
Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:	1.500.000,00 PLN
Stawka Oprocentowania:	9,5% (słownie: dziewięć i pół procent) w skali roku
Dzień Emisji:	oznacza Dzień Przydziału, określony na dzień 19 września 2014 r.
Dzień Wykupu:	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 17 marca 2017 r.
Dni Płatności Odsetek:	2014-12-30, 2015-03-31, 2015-06-30, 2015-09-30, 2015-12-30, 2016-03-31, 2016-06-30, 2016-09-30, 2016-12-30, 2017-03-17

2. Definicje

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

- 1) **Administrator Hipoteki** – oznacza podmiot Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie (02-572) przy ul. Kazimierzowskiej 43 lok. 49,

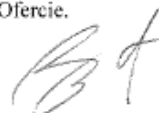
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000225613

- 2) **ASO Catalyst** – oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub przez Bondspot,
- 3) **BondSpot** – oznacza BondSpot S.A. lub jej następcę prawnego,
- 4) **Cel Emisji** – oznacza cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach,
- 5) **Certyfikat Rezydencji** – oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku osobowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawiony przez właściwe organy podatkowe
- 6) **Dzień Przedterminowego Wykupu** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 7) **Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- 8) **Dzień Przydziału** – oznacza dzień podjęcia uchwały o przydziale Obligacji,
- 9) **Dzień Roboczy** – oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- 10) **Dzień Ustalenia Praw** – oznacza szósty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta albo inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji lub otwarciem likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji lub dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
- 11) **Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW
- 12) **GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego,
- 13) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub jej następcę prawnego,
- 14) **KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy,
- 15) **Kupon** – oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- 16) **Miejsce Emisji** – Siedziba Emitenta,
- 17) **Obligatariusz** – oznacza podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji,
- 18) **Okres Odsetkowy** – oznacza okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) i każdy następny okres rozpoczynający się od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego do Dnia Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włącznie),
- 19) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji,
- 20) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji,
- 21) **Postępowanie Naprawcze** – postępowanie naprawcze, o którym mowa w Ustawie o Prawie Upadłościowym,
- 22) **Rachunek** – oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy,
- 23) **Rachunek Papierów Wartościowych** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie,

- 24) **Rachunek Zbiorczy** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie,
- 25) **Regulacje KDPW** – akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW,
- 26) **Rynek Zorganizowany** – jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
- 27) **Sprawozdania Finansowe** – sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta,
- 28) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 8 września 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii G,
- 29) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami),
- 30) **Ustawa o Obrocie** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 211 poz. 1384 z późniejszymi zmianami),
- 31) **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 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami),
- 32) **Ustawa o Prawie Upadłościowym** – Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późniejszymi zmianami),
- 33) **Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia** – oznacza wyrażony w procentach iloraz wartości zobowiązań ogółem powiększonych o rezerwy na zobowiązania oraz wartości aktywów ogółem,
- 34) **Zadłużenie Finansowe** – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli,
- 35) **Zadłużenie Finansowe Netto** – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne z wyłączeniem środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania,
- 36) **Kapitały Własne** – oznacza wartość bilansową kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta.

3. Podstawa prawna emisji, tryb oferowania oraz ewidencja Obligacji

- 3.1 Obligacje emitowane są zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji.
- 3.2 Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.3 Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie przekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta nie będzie stanowiła oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.



- 3.4 Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 3.5 Obligacje nie posiadają formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz Obligacji. Ewidencja będzie prowadzona przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.
- 3.6 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zapisami niniejszych Warunków Emisji Obligacji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.
- 3.7 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Miejscu Emisji

4. Cel Emisji

Celem Emisji Obligacji jest:

- a) wykup obligacji serii B Spółki w kwocie 600 tys. zł,
- b) w pozostałym zakresie finansowanie działalności inwestycyjnej Spółki, w tym realizacja nowych projektów inwestycyjnych.

5. Świadczenia z Obligacji

Emitent zobowiązuje się spełniać na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

6. Przenoszenie praw z Obligacji

- 6.1 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 6.2 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie.
- 6.3 Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent może podjąć czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.
- 6.4 Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w ramach ASO Catalyst.

7. Oprocentowanie Obligacji

- 7.1 Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.
- 7.2 Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon obliczony na podstawie Stawki Oprocentowania. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalana każdorazowo zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = \text{Stawka Oprocentowania} \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

7.3 W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

7.4 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2014-09-19	2014-12-30	103
2	2014-12-31	2015-03-31	91
3	2015-04-01	2015-06-30	91
4	2015-07-01	2015-09-30	92
5	2015-10-01	2015-12-30	91
6	2015-12-31	2016-03-31	92
7	2016-04-01	2016-06-30	91
8	2016-07-01	2016-09-30	92
9	2016-10-01	2016-12-30	91
10	2016-12-31	2017-03-17	77

8. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

9. Płatności z Obligacji

9.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

9.2 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

9.3 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

9.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW, a Emitent doloży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.

9.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Kuponu z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wartość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

10. Opodatkowanie

10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy

przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji oraz dokonanie takiego potrącenia lub podatku wymagane jest przepisami prawa.

- 10.2 Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności prawnej.
- 10.3 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu jego Rachunek, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego Certyfikatu Rezydencji, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.
- 10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

11. Zobowiązania Emitenta

- 11.1 Do momentu ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe i zabezpieczone zobowiązania Emitenta mające pierwszeństwo zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia przed niezabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta.

- 11.2 Od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Emitent zobowiązuje się do:

11.2.1 Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

11.2.2 Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

11.2.3 Wypłata dywidendy

Emitent zobowiązuje się, że dywidenda wypłacona za dany rok obrotowy nie przekroczy 50 % zysku netto wypracowanego przez Emitenta w roku obrotowym, za który wypłacana będzie dywidenda.

11.2.4 Udzielanie pożyczek

Emitent zobowiązuje się do nieudzielania pożyczek ani nabywania, posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez spółki inne niż spółki zależne Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 500.000,00 PLN.

11.2.5 Obowiązki informacyjne

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Spółki wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Spółki, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Spółki, w zakresie i terminach wynikających z regulacji obowiązujących Spółkę w związku z notowaniem jej papierów wartościowych na Rynku Zorganizowanym.

11.2.6 Rejestracja Obligacji w KDPW

Niezwłocznie po dośściu emisji Obligacji do skutku Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów i wniosków celem rejestracji Obligacji w KDPW oraz dołożenia należytej staranności w celu niezwłocznego doprowadzenia do zapisania Obligacji w Ewidencji.

11.2.7 Zabezpieczenie

Niezwłocznie po dośściu emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 30 dni od Dnia Emisji, Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów oraz wniosków celem ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 14 niniejszych Warunków Emisji Obligacji.

11.2.8 Wskaźniki finansowe

Emitent zobowiązuje się, że:

- a) wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto w stosunku do Kapitałów Własnych obliczany na podstawie rocznych zaudytowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 2,5
- b) Wskaźnik Ogólnego Zadłużenia obliczany na podstawie rocznych i śródrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 75%

11.2.9 Profil działalności

Emitent zobowiązuje się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej działalności polegającej na rewitalizacji i sprzedaży nieruchomości.

11.2.10 Inne emisje obligacji

Emitent zobowiązuje się nie emitować obligacji o wykupie przypadającym przed Dniem Wykupu.

12. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

- 12.1 Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń, a Emitent nie usunie tego zdarzenia w terminie wyznaczonym zgodnie z pkt. 12.3:

12.1.1 Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków

takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 500.000,00 zł

12.1.2 Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

12.1.3 Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 500.000,00 zł.

12.1.4 Zabezpieczenie

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14 niniejszych Warunków Emisji, w terminie 5 miesięcy od Dnia Emisji.

12.1.5 Umowa z Administratorem Hipoteki

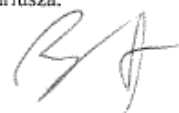
Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki:

- a) okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,
- b) zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy,
- c) zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

12.1.6 Niewypłacalność

- a) Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- b) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- c) Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.
- d) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

- 12.2 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.



- 12.3 W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1, Obligatariusz jest uprawniony do wezwania na piśmie Emitenta do usunięcia zdarzenia determinującego opcję przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza, wyznaczając Emitentowi termin nie krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) Dni Roboczych na usunięcie zdarzenia. W przypadku nieusunięcia przez Emitenta tego zdarzenia w wyznaczonych terminie, Obligatariusz uprawniony jest do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.
- 12.4 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 10 (słownie: dziesiątego) Dnia Roboczego po dniu wyznaczonym przez Obligatariusza na usunięcie zdarzenia zgodnie z pkt. 12.3, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2, Obligatariusze mają prawo do wezwania Emitenta do usunięcia zdarzenia zgodnie z pkt. 12.3 i w przypadku jego nieusunięcia w wyznaczonych terminie do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.
- 12.5 W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.
- 12.6 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 12.7 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 12.8 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

13. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 13.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.
- 13.2 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:
- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;
 - b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;
 - c) Dzień Ustalenia Praw.

- 13.3 Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.
- 13.4 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 13.5 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

14. Zabezpieczenie Obligacji

- 14.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
- 14.2 W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki lub hipotek na rzecz Obligatariuszy z wpisem hipotecznym w wysokości równej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na prawie Spółki do użytkowania wieczystego poniższej nieruchomości lub nieruchomości powstałych w wyniku ich podziału lub wydzielenia z nich lokali.

Zabezpieczoną nieruchomość lub prawo do jej wieczystego użytkowania stanowić będzie część nieruchomości gruntowej (niewyodrębnione lokale mieszkalne nr 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 w oficynie i lokale niemieszkalne nr 7a, 7b i 7c w budynku w podwórzu) stanowiącej zabudowane działki ewidencyjne nr 58 i 59 w obrębie 3-02-07 położone w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282 oraz wyodrębnionych lokali nr 1, 2, 3, 6 w budynku w części frontowej. Działka nr 59 położona bezpośrednio przy ul. Grochowskiej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą. Działka nr 58 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – oficyną oraz budynkiem o przeznaczeniu usługowym oraz dwoma budynkami garażowymi.

Biegły dokonał wyceny wskazanego wyżej przedmiotu zabezpieczenia w stanie aktualnym na, tj. na dzień 1 września 2014 r., na 4.500.681 zł.

- 14.3 Administrator Hipoteki, na pisemne, pod rygorem nieważności, żądanie Emitenta, będzie uprawniony do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z powyższej nieruchomości lub zwolnienie z hipoteki nieruchomości wyodrębnionej wcześniej z opisanej wyżej nieruchomości, pod warunkiem, że:
- a) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży wyodrębnionych lokali zostaną przekazane na rachunek zastrzeżony Emitenta, na którym gromadzone będą wyłącznie środki przeznaczone na wykup Obligacji i które będą mogły być wypłacane wyłącznie na ten cel, lub
 - b) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży wyodrębnionych lokali, zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości, która obciążona zostanie hipoteką w wysokości określonej w pkt. 14.2, która stanowić będzie zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, tak by łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia wynosiła 150% wartości nominalnej Obligacji.

15. Zawiadomienia

- 15.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy będą dokonywane:



- a) w przypadku gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
 - b) w przypadku gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
 - c) w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: <http://www.2cp.pl>
- 15.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby Emitenta wskazany w KRS oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

16. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:



16.a Umowa z administratorem hipoteki

U M O W A
O ADMINISTROWANIE HIPOTEKA

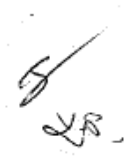
ZAWARTA POMIĘDZY

2C PARTNERS
SPÓŁKĄ AKCYJNĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(zwaną dalej Emitentem)

ORAZ

POŚLAJKO I WSPÓLNICY KANCELARIA
PRAWNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(zwaną dalej Administratorem Hipoteki)

WARSZAWA, DNIA 9 WRZEŚNIA 2014 R.

Handwritten signature and initials, possibly 'LB', in the bottom right corner of the page.

Niniejsza **UMOWA O ADMINISTROWANIE HIPOTEKA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w dniu 9 września 2014 r., pomiędzy:

2C PARTNERS SPÓŁKĄ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ulica Kamionkowska numer 41 lok. 1, 03-812 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000429963, posiadającą NIP 9512184278, REGON 140554425, kapitał zakładowy 1.150.000,00 złotych w całości opłacony

reprezentowaną przez **Michała Owsiewskiego** - Wiceprezesa Zarządu, zwaną dalej **Emitentem**,

oraz

Postąjko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie (02-572) przy ul. Kazimierzowskiej 43 lok. 49, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000225613**,

Reprezentowaną przez

zwaną dalej **Administratorem Hipoteki** lub **Administratorem**.

Zważywszy, że:

- (i) na podstawie Zarządu Emitenta z dnia 8 września 2014 r. w sprawie emisji obligacji Emitent postanowił wyemitować nie więcej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1000 zł (słownie jeden tysiąc złotych) każda (**Obligacje**), które na skutek przyjęcia propozycji nabycia obligacji obejmą inwestorzy (**Posiadacze Obligacji**); kopia przedmiotowej Uchwały Zarządu Emitenta stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy;
- (ii) roszczenia Posiadaczy Obligacji mają być zabezpieczone poprzez złożenie przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu hipotek na prawie własności Nieruchomości do sumy maksymalnej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej objętych Obligacji;

Strony postanawiają, co następuje:

1. DEFINICJE

- 1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:
 - a) **Hipoteka** – oznacza hipoteki do sumy równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej objętych Obligacji zabezpieczającą roszczenia pieniężne Posiadaczy Obligacji, Serii G ustanowione na Nieruchomości przez Emitenta na rzecz Administratora – jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie Umowy bądź oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki;
 - b) **Nieruchomość** oznacza następujące nieruchomości:

- a. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00396774/7,
 - b. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00048455/1,
 - c. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00495130/5,
 - d. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00495131/2,
 - e. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00495132/9,
 - f. nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00495135/0,
- c) **Okres Zabezpieczenia** – oznacza okres rozpoczynający się w dniu wpisu Hipoteki do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta;
 - d) **Umowa** – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
 - e) **Umowa o ustanowienie Hipoteki** – oznacza zawartą w formie aktu notarialnego umowę pomiędzy Emitentem i Administratorem, bądź złożone w tej formie oświadczenie Emitenta, w szczególności obejmujące oświadczenie Emitenta o ustanowieniu na Nieruchomości Hipoteki;
 - f) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi;
 - g) **Ustawa o obligacjach** – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 ze zm.), lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi;
 - h) **Warunki Emisji Obligacji** – oznacza warunki emisji Obligacji, zawarte w treści dokumentu sporządzonego przez Emitenta z dnia 8 września 2014 r. stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy;

i) **Zabezpieczone Wierzytelności** – oznacza roszczenia pieniężne przysługujące Posiadaczom Obligacji Serii G w stosunku do Emitenta z Obligacji, do łącznej kwoty stanowiącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości objętych Obligacji, zabezpieczone Hipoteką.

- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także spółek i innych osób prawnych.
- 1.3. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- 2.1. Emitent, na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym Kancelarię "Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa", z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki.
- 2.2. Kancelaria "Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa", oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Posiadaczy Obligacji, na zasadach określonych w art. 7 ust. 1a Ustawy o obligacjach.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając w miarę możliwości interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Posiadaczy Obligacji.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

3. WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI

- 3.1. Hipoteka ustanowiona na podstawie Umowy o ustanowienie Hipoteki wygaśnie automatycznie wraz z wygaśnięciem Zabezpieczonych Wierzytelności, bez konieczności powiadamiania kogokolwiek.
- 3.2. Protokół umorzenia wykupionych Obligacji, sporządzony przez notariusza, będzie tytułem do wykreślenia Hipoteki.

4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

- 4.1. Będąc w pełni świadomy faktu, że Administrator Hipoteki polega na oświadczeniach i zapewnieniach przedstawionych poniżej, Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora Hipoteki, że:
 - a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

- c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu / umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta,

4.2. Nadto, Emitent oświadcza i zapewnia Administratora Hipoteki, że:

- a) wszelkie wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i stanem faktycznym,
- b) Nieruchomość, poza wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesylu oraz, że nie zostały zawarte jakiegokolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiegokolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczeniami na rzecz osób trzecich,
- c) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie ujawniono żadnych hipotek ani wzmianek o złożonych wnioskach,
- d) nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Emitentowi do Nieruchomości, spory co do przebiegu jej granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub jej części,
- e) Nieruchomość nie jest według jego najlepszego stanu wiedzy rozumianego jako posiadanie określonych informacji i dołożenie należytej staranności w celu wejścia w ich posiadanie (Najlepszy Stan Wiedzy) zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13.04.2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. Nr 75, poz. 493),
- f) według jego Najlepszego Stanu Wiedzy, na Nieruchomości nie znajdują się jakiegokolwiek obiekty archeologiczne, paleontologiczne ani pomniki przyrody,
- g) Nieruchomość nie jest w całości ani w części zlokalizowana w specjalnej strefie ekonomicznej, ani na terenie parku narodowego,
- h) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do terenów stanowiących ogólnodostępne drogi publiczne,
- i) nie zostało wszczęte ani nie toczy się żadne postępowanie sądowe, administracyjne lub egzekucyjne dotyczące Nieruchomości,
- j) nie toczy się wobec Emitenta żadne postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzaniu Nieruchomością,

- k) nie posiada zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej,
- l) nie posiada zaległości w zapłacie składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,
- m) Emitent nie posiada wymagalnych zobowiązań w zapłacie podatku od nieruchomości ani w opłacie za użytkowanie wieczyste,
- n) całość zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji Serii G będzie wynosiła nie więcej niż 4.500.000 zł (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy złotych 00/100).

4.3. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Hipoteki wszelkie szkody oraz zwolnić go z wszelkiej odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Hipoteki za skuteczność zabezpieczenia wierzytelności Posiadaczy Obligacji.

5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Będąc w pełni świadomy faktu, że Emitent polega na oświadczeniach i zapewnieniach przedstawionych poniżej, Administrator Hipoteczny niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora Hipoteki określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa.

6. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:

- a) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności, w szczególności na żądanie Administratora Hipoteki Emitent złoży w terminie 7 dni od otrzymania takiego żądania, dokumenty lub wyjaśnienia,
- b) na własny koszt sporządzi wszelkie niezbędne dokumenty i wykona wszelkie niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, przy czym nie dotyczy to wniosku o wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
- c) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 7 kolejnych dni, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, jakich Administrator zażąda, w tym informacji dotyczących wniosku, o którym mowa w postanowieniach lit. b) powyżej;
- d) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i podwykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości,

prowadzonej dla niej księgi wieczystej, w tym akt tej księgi, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw;

- e) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy (**Dzień Roboczy**), w którym to dniu Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji, że świadczenia z Obligacji przez niego posiadanych stają się natychmiast wymagalne i płatne, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu; jeżeli żądanie Posiadacza Obligacji zostanie złożone po godzinie 15.00 Dnia Roboczego, zawiadomi Administratora o takim żądaniu następnego Dnia Roboczego;
- f) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- g) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Administrator zobowiązuje się wobec Emitenta, że:

- a) czynności wynikające z pełnionej przez niego funkcji Administratora Hipoteki określone w niniejszej Umowie oraz we właściwych przepisach prawa będzie wykonywał z należytą starannością;
- b) złoży lub zapewni złożenie w terminie 3 Dni Roboczych od dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i będzie monitorował, w tym podejmie się ewentualnej korespondencji z właściwym sądem wieczystoksięgowym, procedurę wpisania Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; w wypadku oddalenia albo odrzucenia wniosku o wpis Hipoteki Administrator Hipoteki dążyć będzie do jej ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
- c) poinformuje Emitenta, niezwłocznie (co może nastąpić pocztą elektroniczną email, faksem lub telefonicznie), jednakże nie później niż w terminie 24 godzin, o otrzymaniu zawiadomienia właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
- d) w okresie obowiązywania niniejszej Umowy będzie występował o wydanie odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości co najmniej jeden raz w miesiącu;
- e) poinformuje Emitenta niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od daty uzyskania odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, o ujawnionych w niej wpisach.

8. PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

W razie podziału Nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub w razie sprzedaży Nieruchomości, Administrator Hipoteki, na piśmie pod rygorem nieważności, żądanie Emitenta wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z Nieruchomości („Lokale”) lub wykreślenie Hipoteki, pod warunkiem, że:

- a) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży Lokali zostaną przekazane na rachunek (Escrow) Emitenta, na którym gromadzone będą wyłącznie środki przeznaczone na wykup Obligacji i które będą mogły być wypłacane wyłącznie na ten cel, lub
- b) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży Lokali zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości, która obciążona zostanie hipoteką, tak by łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia była nie mniejsza niż suma Hipoteki.

9. ZASPOKOJENIE Z HIPOTEKI

- 9.1. Zabezpieczone Roszczenia mogą być zaspokajane z Hipoteki od chwili zażądania przez Posiadacza Obligacji od Emitenta natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w warunkach emisji obligacji (zgodnie z dokumentami stanowiącymi Załącznik Nr 1) i w Ustawie o obligacjach.
- 9.2. Po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 14 (czternastu) dni na podjęcie stosownych działań (wezwanie), Administrator Hipoteki może przystąpić do zaspokojenia Posiadaczy Obligacji z Hipoteki, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych.
- 9.3. W pierwszej kolejności będą zaspokajane koszty Administratora Hipoteki.
- 9.4. Zaspokojenie Posiadaczy Obligacji przez Administratora nastąpi w kwocie uzyskanej zgodnie z zasadami określonymi powyżej, pomniejszonej o koszty Administratora związane z dochodzeniem zaspokojenia, chyba że koszty te, zostaną wcześniej uiszczone przez Emitenta.
- 9.5. Administrator Hipoteki zaspokaja Posiadaczy Obligacji, i osoby, na które skutecznie przeniesiono prawa z Obligacji.

10. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 10.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora Hipoteki, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:
 - a) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące netto za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Hipoteki, nie więcej jednakże niż netto 1), w odniesieniu do budynków posadowionych na Nieruchomości i wyodrębnionych z nich nieruchomości lokalowych w liczbie nie więcej niż 25, obejmujące wyliczone niżej czynności:

(i) wykonanie audytu prawnego księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, przed złożeniem oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości,

(ii) przygotowanie oświadczenia względnie umowy o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości,

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od złożenia oświadczenia względnie zawarcia przez niego z Administratorem Umowy o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości;

b) z zachowaniem postanowień ust. 10.3. tego paragrafu, wynagrodzenie ryczałtowe za sorawowanie funkcji Administratora Hipoteki, w kwocie netto złotych za każdy rozpoczęty kwartał sprawowania tej funkcji, do czasu wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, a w wypadku rozpoczęcia czynności, o których mowa w lit. c) poniżej, nie dłużej niż do bezskutecznego upływu terminu, określonego w wezwaniu, o którym mowa w § 9 ust. 9.2.; pierwsze wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. b), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 30 (trzydzieści) dni od złożenia oświadczenia względnie zawarcia przez niego z Administratorem Umowy o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości, a każde następne w terminie 30 (trzydzieści) dni od zakończenia danego kwartału;

c) wynagrodzenie mieszane, składające się z części ryczałtowej w kwocie netto za realizację czynności związanych z zaspokojeniem wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, a to w ramach limitu 15 (piętnaście) godzin pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Hipoteki, oraz z części opartej na stawce godzinowej, należnej za czynności zrealizowane ponad limit 15 (piętnaście) godzin, obliczonej według stawki godzinowej wynoszącej netto h) za godzinę pracy; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. c), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania wezwania do zapłaty, nie wcześniej jednakże niż po przystąpieniu przez Administratora do realizacji czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Roszczeń; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. c), może być również pokryte bezpośrednio z kwot uzyskanych przez Administratora w następstwie realizacji tych czynności.

Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej powiększone zostanie o podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce i płatne będzie po otrzymaniu przez Emitenta Faktury VAT wystawionej przez Administratora.

10.2. W ramach wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 10.1. lit. b) powyżej, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki poinformuje go o stanie Hipoteki, w tym skutkach czynności realizowanych przez właściwy sąd wieczystoksięgowy, a w razie takiej potrzeby, również przedłoży Emitentowi zaświadczenie lub inny podobny dokument dotyczący stanu Hipoteki.

10.3. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe i inne podatki oraz należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem, wykonaniem Umowy oraz wpisaniem i wykonaniem praw wynikających z Hipoteki, w szczególności zaspokojeniem się

przez Posiadaczy Obligacji z Nieruchomości. Należności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, nie obejmują kosztów własnych Administratora.

- 10.4. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora, Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) dni po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.

11. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 11.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z obowiązków zaciągniętych na mocy niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
- 11.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Hipoteki któregośkolwiek z obowiązków zaciągniętych na mocy niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

12. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 12.1. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta oraz Posiadaczy Obligacji za jakąkolwiek szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki, pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda taka była spowodowana działaniem lub zaniechaniem z winy umyślnej lub niedbalstwa.
- 12.2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się z zastrzeżeniem postanowień §8 do niepodjęmowania czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić Emitentowi podział Nieruchomości i odłączenie z niej wolnych od obciążeń jednej lub kilku wyodrębnionych geodezyjnie części do nowo założonej księgi wieczystej, w tym również zarejestrowanie takich zmian.
- 12.3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księdze wieczystej wpisu dotyczącego ustanowienia Administratora Hipoteki na inny podmiot jako administratora hipoteki opisanej w niniejszej umowie, wykreślenia z księgi wieczystej Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania niniejszej umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia zabezpieczonych roszczeń, jeżeli obowiązek taki będzie wynikał z przepisów prawa, żądania sądu lub notariusza dokumentującego czynność związaną ze zmianą administratora hipoteki lub umorzeniem wykupionych obligacji. Powyższe dotyczy także sytuacji po wygaśnięciu Umowy. W razie zmiany administratora hipoteki zgodnie z postawieniami powyżej, Umowa wygasa.

13. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 13.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron oraz dojścia Emisji Obligacji do skutku i wygasa:

(a) w ostatnim dniu Okresu Zabezpieczenia, (b) z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej bądź wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, w zależności od tego, które z powyższych zdarzeń nastąpi wcześniej, albo (c) z chwilą śmierci lub ubezwłasnowolnienia Administratora lub zaprzestaniem przez niego wykonywania zawodu radcy prawnego.

13.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

13.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 13.2. Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

13.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

14. ZAWIADOMIENIA

14.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub poprzez kuriera, chyba że co innego wynika z treści Umowy.

14.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

14.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

14.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

14.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

- 14.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 14.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 14.8. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach , po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowią:
 - a) Załącznik Nr 1 – kopia uchwały Zarządu Emitenta z dnia 8 września 2014 r. sprawie emisji obligacji serii G z Warunkami Emisji Obligacji.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Grzegorz' followed by a stylized surname, with a long horizontal stroke extending to the left.

17. Definicje o objaśnienia skrótów

Nazwa, skrót	Definicja
Administrator Hipoteki	Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie (02-572) przy ul. Kazimierzowskiej 43 lok. 49, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000225613, powołaną do pełnienia funkcji administratora hipotek zabezpieczających Obligacje na podstawie umowy ze Spółką
ASO/Alternatywny System Obrotu/Catalyst	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Cel Emisji	cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach
Emitent, Spółka	2C Partners SA z siedzibą w Warszawie
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Obligacje	3.000 (słownie: trzy tysiące) obligacji zabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda
Obligatariusz	podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji
Regulacje KDPW	akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Zarządu GPW Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 roku (z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Obligacjach	oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Obrocie	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 211 poz. 1384 z późniejszymi zmianami),
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 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami),
Warunki Emisji	Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach
WZA	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy