

NOTA INFORMACYJNA



2C Partners S.A.

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

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia 2.000 sztuk obligacji serii H
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:

18.02. 2015 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

PREZES ZARZĄDU
Łukasz Tylec
Łukasz Tylec

Michał Owsiewski
WICEPREZES ZARZĄDU
Michał Owsiewski

Podpisy i pieczętki osób reprezentujących Spółkę

2C Partners S.A.
Ul. Kamionkowska 41/1, 03-812 Warszawa
NIP: 951-218-42-78, REGON: 140554426

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 sytuacją makroekonomiczną

Emitent prowadzi działalność na rynku, na którym realizacja założonej strategii, a także osiągnięcie satysfakcjonujących wyników finansowych jest zależne od sytuacji makroekonomicznej. Popyt na oferowane przez Emitenta produkty jest zależny od polityki przyjętej przez banki, występowania zjawisk inflacyjnych, ograniczenia skłonności do inwestowania, zmian stóp procentowych czy ogólnie niekorzystnej koniunktury w kraju. Ponadto, na działalność Emitenta wpływ mają czynniki występujące na rynku warszawskim, na którym obecnie prowadzona jest znaczna część działalności Spółki. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpływać na kształtowanie poziomu poniżej zakładanych przychodów oraz zwiększenie kosztów operacyjnych. Szczególny wpływ na działalność Emitenta ma sytuacja na rynku nieruchomości, a w szczególności popyt na lokale mieszkalne oraz biurowe. Niekorzystne zmiany na rynku mogą prowadzić do spadku cen rynkowych, co może prowadzić do osiągnięcia niesatysfakcjonujących wyników finansowych.

1.1.2 Ryzyko zmian regulacji prawnych

Działalność Emitenta podlega licznym regulacjom z zakresu prawa cywilnego, prawa administracyjnego oraz prawa nieruchomości. Wśród szczegółowych regulacji prawnych wskazać należy m.in.: ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z licznymi zmianami wprowadzanymi w tych regulacjach istnieje ryzyko, iż wykładnia przepisów prowadzona przez Spółkę nie znajdzie uznania ze strony organów administracji oraz sądów powszechnych. Brak pewności co do faktycznej sytuacji prawnej może powodować czasowe wstrzymanie prowadzenia inwestycji oraz opóźnienie w rozpoczęciu nowych inwestycji. Wprowadzenie kolejnych zmian legislacyjnych, w tym wynikających

z ujednolicenia regulacji wewnątrz Unii Europejskiej, może mieć bezpośredni wpływ na prowadzenie działalności przez Emitenta, w tym wymagać od niego podejmowania dodatkowych działań na etapie prowadzenia inwestycji, a także nakładać na niego dodatkowe zobowiązania względem organów administracyjnych oraz nabywców mieszkań. Takie zmiany mogą wpłynąć na znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji, a przez to potrzebę zwiększenia cen oferowanych mieszkań lub zmniejszenie marży.

1.1.3 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

W ramach prowadzonej działalności Emitent nabywa nieruchomości wraz z będącymi ich częścią składową budynkami. Ryzykiem pojawiającym się przy takich transakcjach jest ryzyko dokonania niepoprawnej wyceny nieruchomości, która jest podstawą do określenia ceny transakcyjnej. Niewłaściwa wycena na początku procesu inwestycyjnego może mieć wpływ na przewidywany zysk po jego zakończeniu, a tym samym na wyniki finansowe Spółki. Na etapie przygotowania transakcji Emitent dokonuje własnej wyceny, w tym korzystając z usług profesjonalnych rzeczoznawców, a także, w miarę możliwości, opiera swoją decyzję inwestycyjną o opinię rzeczoznawcy przedstawioną przez sprzedającego. Jednakże, mimo dochowania należytej staranności, należy mieć na uwadze, iż dokonane wyceny mogą być błędne lub rzeczywista wartość nieruchomości może ulec zmianie w okresie między dokonaniem wyceny, a jej nabyciem przez Emitenta. Ponadto, wyceny opierają się o prognozy i założenia dotyczące rynku nieruchomości, które w wypadku nieziszczenia się mogą sprawić, iż wartość nieruchomości była znacznie niższa w chwili transakcji.

1.1.4 Ryzyko związane z zawarciem transakcji nabycia nieruchomości

Przeprowadzenie transakcji nabycia nieruchomości, a następnie sprzedaży lokali mieszkalnych wiąże się z dokonaniem szeregu czynności prawnych oraz faktycznych, które mają wpływ na ważność oraz skuteczność wynikających z umowy praw i zobowiązań. Brak porozumienia co do istotnych zapisów umów, a przez to przedłużające się negocjacje mogą mieć wpływ na niezrealizowanie wynikających z ustalonego harmonogramu terminów. Ponadto, nieprecyzyjne sformułowanie postanowień umów, a także odmienne ich interpretowanie przez strony może wpłynąć na opóźnienia w przeniesieniu własności lub otrzymaniu zapłaty oraz na istotny wzrost kosztów związanych z przeprowadzaną transakcją. Zawarte umowy mogą być także podważane przez drugą stronę, jako sprzeczne z powszechnie obowiązującym prawem. Ryzyka w zawieranych transakcjach mogą ponadto wynikać z niezgodności stanu faktycznego z oświadczeniami zawartymi w umowie oraz niedochowaniem innych czynności formalno-prawnych wymaganych przy przeprowadzaniu transakcji nabycia i sprzedaży nieruchomości. Emitent zawierając wskazane powyżej umowy bazuje na swoim wieloletnim doświadczeniu, a także, w celu zminimalizowania zaistnienia tego ryzyka korzysta z usług zewnętrznych doradców.

1.1.5 Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury dla nieruchomości

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 przedkoncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

1.1.6 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Ryzykiem, które może stanowić istotne zagrożenie dla prowadzenia danego projektu inwestycyjnego są wady prawne nabytych nieruchomości. Pomimo zachowania należytej staranności przez Emitenta, jak również przeprowadzenia wcześniejszego wnikliwego badania stanu prawnego, nie można wykluczyć, iż po nabyciu nieruchomości ujawnione zostaną wady, które mogą opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie prac rewitalizacyjnych. Brak tytułu prawnego do rozporządzenia nieruchomością, wadliwa podstawa nabycia, czy istnienie ograniczonych praw rzeczowych, o których Emitent nie wiedział w trakcie zawierania transakcji może wiązać się z potrzebą poniesienia dodatkowych kosztów, powodować znaczny spadek wartości nieruchomości, a nawet prowadzić do utraty własności nieruchomości. Wskazane zdarzenia mogą spowodować, iż przeprowadzenie danej inwestycji będzie utrudnione, obarczone dodatkowymi kosztami lub całkiem uniemożliwione, co w efekcie może prowadzić do negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta.

1.1.7 Ryzyko związane z niepełną wiedzą dotyczącą nabywanej nieruchomości

Istotnym etapem prowadzonego przez Spółkę procesu rewitalizacji jest podjęcie właściwej decyzji dotyczącej lokalizacji, w której prowadzona jest inwestycja. Emitent podejmując działania inwestycyjne bada stan nieruchomości w zakresie w jakim wymagana jest ocena jej atrakcyjności po przeprowadzeniu procesu restrukturyzacji. Jednakże, pomimo dochowania należytej staranności, nie można wykluczyć, iż Emitent nie dostrzeże wszystkich zagrożeń, a ponadto, iż określone właściwości nieruchomości ujawniają się dopiero na etapie prowadzenia procesu inwestycyjnego. Konieczność podjęcia dodatkowych prac może spowodować, iż dany projekt nie przyniesie oczekiwanych przychodów lub ich osiągnięcie będzie wiązało się z poniesieniem dodatkowych kosztów. Nie można także wykluczyć, iż po rozpoczęciu działań inwestycyjnych, atrakcyjność danej lokalizacji spadnie na skutek niezależnych od Emitenta czynników, a to będzie miało wpływ na przychody ze sprzedaży mieszkań lub wydłużenie procesu komercjalizacji i opóźnienie możliwości wyjścia z inwestycji oraz ulokowania środków finansowych w kolejnym projekcie.

1.1.8 Ryzyko związane z opóźnieniem uzyskania decyzji administracyjnych

Realizacja inwestycji może wymagać uzyskania przez Emitenta decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy), określonych w przepisach prawa. Wydawanie aktów administracyjnych należy do kompetencji organów administracji publicznej i odbywa się w terminach przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego. Zawiłość regulacji polskiego systemu prawnego skutkuje przedłużającymi się postępowaniami w sprawie otrzymania wnioskowanych decyzji i pozwoleń. Istnieje również ryzyko, iż decyzja lub pozwolenie może zostać wydane z naruszeniem obowiązujących przepisów, co w późniejszym etapie może prowadzić do ich wzruszenia. Wszelkiego rodzaju opóźnienia związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych mogą przełożyć się potencjalnie na wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Posiadanie przez Spółkę pełnej dokumentacji stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia oraz prowadzenia inwestycji.

1.1.9 Ryzyko pojawienia się roszczeń reprivatyzacyjnych

Pomimo upływu 25 lat od transformacji ustrojowej nadal nie uchwalono ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. W latach nacjonalizacji wiele nieruchomości oraz przedsiębiorstw będących we władaniu osób prawnych i fizycznych zostało przejętych przez Skarb Państwa w wyniku wprowadzenia Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy wydanego w dniu 26 października 1945 r. Wskutek braku woli politycznej rozwiązania tego problemu wiele osób zostało pokrzywdzonych, a szkody związane z niemożnością odzyskania bezprawnie utraconego po II wojnie światowej mienia w dalszym ciągu rosną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, osoby poszkodowane poszukują swojej ochrony w ramach procedur sądowo-administracyjnych. Postępowania te charakteryzują się przewlekłością oraz wysokimi kosztami. Pomimo tego spora część przypadków kończy się odzyskaniem utraconego majątku, a w przypadku niemożności jego odzyskania wypłatą odszkodowania przez Skarb Państwa. W związku z tym, Emitent nabywając nieruchomości w ramach swojej działalności inwestycyjnej musi brać pod uwagę ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym wielu nieruchomości. W przypadku nieruchomości nabytych przez Emitenta nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reprivatyzacyjne. Nie można jednak całkowicie wykluczyć takich roszczeń w przyszłości co do nieruchomości nabywanych przez Spółkę. Sytuacje, w których mogłoby dojść do utraty nieruchomości przez Emitenta mogą mieć negatywny wpływ na całą działalność Spółki oraz jej sytuację finansową.

1.1.10 Ryzyko opóźnień w realizacji inwestycji

Przeprowadzenie inwestycji przez Emitenta to przedsięwzięcie, na które składa się analiza stanu nieruchomości, negocjacje ze spadkobiercami, uporządkowanie struktury lokatorskiej, rewitalizacja budynku oraz jego komercjalizacja. Na realizację poszczególnych etapów mają wpływ różne czynniki, a możliwość zakończenia inwestycji zgodnie z zakładanym harmonogramem jest zależna m.in. od skutecznego przeprowadzenia negocjacji, czy nawiązania współpracy z profesjonalnymi i rzetelnymi podwykonawcami. Ponadto, na wydłużenie procesu inwestycyjnego wpływ mogą mieć czynniki zewnętrzne, niezależne od Emitenta, takie jak przedłużające się postępowanie sądowe lub przed organami administracyjnymi, czy zmiana warunków rynkowych. W celu ograniczenia ryzyka powstania opóźnień w realizacji inwestycji Emitent współpracuje z negocjatorem, który w imieniu Spółki negocjuje warunki z obecnymi mieszkańcami, a także udziela im potrzebnego wsparcia prawnego. Ponadto, w przypadku zaistnienia wątpliwości co do faktycznego stanu nieruchomości, Emitent korzysta z usług specjalistów, którzy badają nieruchomość pod względem jej stanu fizycznego i możliwości prowadzenia procesu restrukturyzacji. W celu usprawnienia sprzedaży lokali mieszkalnych Emitent podejmuje współpracę z agentami nieruchomości. Pomimo podejmowania działań, mogą pojawić się inne czynniki, które negatywnie wpłyną na terminowe wykonanie całokształtu prac, a przez to na realizację zysków z prowadzonej inwestycji oraz osiągnięcie zakładanych wyników finansowych.

1.1.11 Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki

Prowadzona przez Emitenta działalność charakteryzuje się dużą zależnością od aktualnej koniunktury na rynku nieruchomości, a przez to Emitent narażony jest na znaczny spadek lub brak popytu na oferowane mieszkania, a także spadek zainteresowanych wynajmem przestrzeni usługowo-handlowych. Spadek popytu na oferowane lokale, może spowodować, iż Emitent nie będzie w stanie zbyć oraz wynająć zrewitalizowanych lokali zgodnie z zakładanymi planami lub będzie zmuszony zmniejszyć własną marżę. Czasowe wstrzymanie sprzedaży powoduje zamrożenie części środków na określony czas, a tym samym na możliwość prowadzenia kolejnych inwestycji. Emitent nie ma obecnie trudności ze zbyciem własnych lokali. Spółka proponuje konkurencyjne ceny sprzedaży lokali, które są niższe nawet do 15% od średniej ceny

na rynku w danej okolicy. W skutek tego średni czas zbycia mieszkania wynosi 7 miesięcy, co jest wynikiem o wiele lepszym niż średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wynoszący około 5 kwartałów. Ponadto Spółka proponuje nieszablonowe nieruchomości mieszkaniowe zlokalizowane w zrewitalizowanych kamienicach, które ze względu na niską podaż charakteryzują się wysokim zainteresowaniem na rynku. Pomimo tego nie można wykluczyć, iż takie ryzyko wystąpi w przyszłości na skutek pojawienia się konkurencji, czy spadku zainteresowania mieszkaniami w kamienicach.

1.1.12 Ryzyko braku zdolności kredytowej potencjalnych klientów

Na spadek sprzedaży mieszkań Emitenta, mimo nie zmniejszającego się zainteresowania takimi lokalami przez potencjalnych klientów, może mieć wpływ brak posiadania przez nich zdolności kredytowej. Trudności z pozyskaniem odpowiedniego finansowania mogą pojawić się w związku ze zmianami w sytuacji makroekonomicznej, a także zmianami w prawie, w tym wprowadzeniem dodatkowych rekomendacji przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacje organu nadzoru nad rynkiem bankowym dotyczą m.in. wysokości wymaganego wkładu własnego. Od 1 stycznia 2015 r. zainteresowani pozyskaniem kredytu hipotecznego muszą dysponować wkładem własnym w wysokości 10%, a w kolejnych latach poziom minimalnego wkładu wzrośnie do 20%. Ponadto zakupujący nieruchomości mieszkaniowe muszą liczyć się z poniesieniem wielu dodatkowych kosztów na etapie zakupu lokalu co może stać się istotną barierą w podjęciu decyzji inwestycyjnej. Wpływ na trudności w uzyskaniu zdolności kredytowej ma także zmiana polityki banków w zakresie udzielania kredytów. Wzrost wymagań banków może wpływać na bardziej rygorystyczną ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców i odmowy udzielenia finansowania na oczekiwanym poziomie. Spadek dostępności finansowania w postaci kredytów hipotecznych może istotnie wpływać na realizację założeń finansowych Emitenta.

1.1.13 Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych

Przy rewitalizacji nieruchomości mieszkalnych warunki pogodowe mają istotny wpływ na przebieg prac inwestycyjnych. Emitent nie jest w stanie przewidzieć zjawisk atmosferycznych w cyklu długoterminowym. Pojawienie się niekorzystnych warunków pogodowych może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Ewentualne opóźnienia mogą spowodować niez uzyskanie w terminie oczekiwanych przychodów co może przełożyć się na wyniki finansowe Spółki. Istnieje również ryzyko, iż Emitent będzie zobligowany do zapłaty kar umownych i innych roszczeń ze strony najemców lub nabywców. W celu minimalizacji szans pojawienia się tego ryzyka, Emitent kształtując harmonogram prac budowlanych wybiera terminy, w których wystąpienie niekorzystnych warunków atmosferycznych jest mało prawdopodobne.

1.1.14 Ryzyko związane z konkurencją

Emitent działa w obszarze rynku nieruchomości wtórnych, na którym nie występują podmioty bezpośrednio konkurencyjne, a jedynie pojedyncze spółki prowadzące podobną działalność. Najbliższy Emitentowi model biznesowy posiada Fenix Group, ale produkty oferowane przez ten podmiot oraz przez Emitenta skierowane są do innej grupy docelowej. Ponadto na rynku występują podmioty, które (i) działają jedynie lokalnie, poza Warszawą (np. Śląskie Kamienice S.A.), (ii) zajmują się projektami o wiele większej skali i dłuższym czasie realizacji (np. Gryffin Real Estate sp. z o.o.) lub (iii) nie koncentrują się na lokalach mieszkaniowych (np. Grupa Landeskron). Spółka działa na rynku wtórnym, jednakże nieruchomości które oferuje znajdują się w świeżo wyremontowanych kamienicach, w standardzie deweloperskim. Taki stan nieruchomości jest o wiele bardziej atrakcyjny od innych mieszkań na rynku wtórnym, a ponadto konkuruje niskimi cenami z mieszkaniami na rynku pierwotnym. Istotny wpływ na konkurencyjność Spółki ma unikatowy charakter oferowanych mieszkań w zrewitalizowanych kamienicach.

1.1.15 Ryzyko utraty kluczowych pracowników

Prowadzenie projektów inwestycyjnych przez Emitenta jest zależne od posiadania kadry pracowniczej posiadającej doświadczenie w zakresie pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości oraz prowadzenia prac rewitalizacyjnych, a także posiadającą wiedzę o właściwościach i trendach na rynku nieruchomości. Emitent jest jednym z niewielu podmiotów, których przedmiot działalności wiąże się z rewitalizacją kamienic. Posiadane przez obecnych pracowników doświadczenie i wiedza są unikalne oraz mają istotny wpływ na działalność Spółki. Zakończenie współpracy z obecną kadrą pracowniczą, w tym przede wszystkim z członkami zarządu, może mieć negatywny wpływ na działalność, realizację prowadzonych projektów oraz wyniki finansowe. Niekorzystny wpływ na działalność Emitenta może mieć także czasowe wyłączenie możliwości funkcjonowania Spółki ze względu na niekorzystne orzeczenia sądów w postępowaniach sądowych (np. karnych) przeciwko kluczowym pracownikom. Ponadto, wraz ze zwiększeniem skali działalności może pojawić się potrzeba poszukiwania nowych pracowników. Nie pozyskanie odpowiednio doświadczonych i wykwalifikowanych pracowników, a także przedłużający się proces rekrutacji może mieć wpływ na działalność Spółki oraz jej wyniki finansowe.

1.1.16 Ryzyko związane z faktem uprawiania przez Zarząd sportów ekstremalnych

Członkowie obecnego zarządu i jednocześnie główni akcjonariusze, uprawiają sporty uznawane za niebezpieczne: kitesurfing, nurkowanie oraz narciarstwo wysokogórskie. Wszelkie ewentualne wypadki lub obrażenia odniesione przez któregośkolwiek z członków zarządu mogą wpłynąć na zdolność Zarządu do podejmowania strategicznych decyzji operacyjnych i inwestycyjnych. Problemem mogą stać się same spekulacje na temat rzekomego wypadku lub innych zdarzeń. Nawet jeśli nie będą one potwierdzone, mogą negatywnie wpłynąć na nastroje inwestorów co może przełożyć się na gorsze wyniki finansowe Spółki.

1.1.17 Ryzyko płynności finansowej

Emitent narażony jest na utratę zdolności do terminowego wywiązywania się z własnych zobowiązań, która wynika z charakteru prowadzonej działalności. Cechą prowadzonych przez Emitenta działań inwestycyjnych jest angażowanie znacznych środków w jeden projekt oraz długi okres oczekiwania na realizację zysków. Ponadto, wpływ na utratę płynności finansowej może mieć przedłużający się okres oczekiwania na nabywcę oferowanych lokali. W przypadku korzystania z finansowania zewnętrznego, wpływ na utratę płynności może mieć niepozyskanie kredytu lub nieobjęcie przez inwestorów emitowanych obligacji, a także pojawienie się konieczności wcześniejszej spłaty zobowiązania, czy sytuacji warunkującej przedwczesny wykup obligacji. Niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki może mieć także ponoszenie strat przy poszczególnych inwestycjach, na skutek niezależnych od Emitenta czynników zewnętrznych. W celu uniknięcia utraty płynności finansowej konieczne może być szybsze zakończenie danej inwestycji m.in. poprzez obniżenie marż, a przez to uzyskanie gorszych niż oczekiwane wyników finansowych.

1.1.18 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 repriwatyzacyjnym 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 repriwatyzacyjnym.

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 łącznie, 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 23 listopada 2014 r. na 2.672.228 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 co najmniej 130% wartości nominalnej Obligacji oraz nowe wpisy hipoteczne wynosiły 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych 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 130% 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 H Emitenta nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami serii H 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 H 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 wahanía 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 ciężących 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 finansowanie obecnych i nowych projektów inwestycyjnych.

Emitent na bieżąco przekazuje informacje o swojej działalności inwestycyjnej 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 H Emitent wyemitował 2.000 (słownie: dwa tysiące) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 2.000.000,00 (słownie: dwa 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 H: 3.12.2014 r. – 12.12.2014 r.
- b) data przydziału instrumentów finansowych obligacji serii H: 12.12.2014 r.
- c) liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 2.000 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 0,55%.
- e) liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: 2.000 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: 26
- h) liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: 26
- 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: 60.000,00 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 12 maja 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 4 maja 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 9,25% (słownie: dziewięć i dwadzieścia pięć setnych procenta) 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):

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

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	2014-12-12	2015-04-22	2015-04-30	140
2	2015-05-01	2015-07-23	2015-07-31	92
3	2015-08-01	2015-10-22	2015-10-30	91
4	2015-10-31	2016-01-21	2016-01-29	91
5	2016-01-30	2016-04-21	2016-04-29	91
6	2016-04-30	2016-07-21	2016-07-29	91
7	2016-07-30	2016-10-21	2016-10-31	94
8	2016-11-01	2017-01-23	2017-01-31	92
9	2017-02-01	2017-05-04	2017-05-12	101

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 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 3 mln zł (słownie: trzy miliony złotych). Przedmiotem zabezpieczenia są lokale mieszkalne nr 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 mieszczące się w budynku na działce ew. nr 59 w obrębie 3-02-07 w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 282.

Hipoteki ustanowione zostały na nieruchomościach oznaczonych następującymi numerami ksiąg wieczystych:

Lp.	Numer księgi wieczystej	Przedmiot zabezpieczenia	Rodzaj posiadania
1	WA6M/00495136/7	Lokal mieszkalny nr 9 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 65,2 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
2	WA6M/00495137/4	Lokal mieszkalny nr 10 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 19,7 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
3	WA6M/00495138/1	Lokal mieszkalny nr 11 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 30,7 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
4	WA6M/00495139/8	Lokal mieszkalny nr 13 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 32,6 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
5	WA6M/00495140/8	Lokal mieszkalny nr 14 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 34,1 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
6	WA6M/00495141/5	Lokal mieszkalny nr 15 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 65,7 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
7	WA6M/00495142/2	Lokal mieszkalny nr 17 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 31,3 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
8	WA6M/00495143/9	Lokal mieszkalny nr 20 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 34,2 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
9	WA6M/00495144/6	Lokal mieszkalny nr 21 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 64,6 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
10	WA6M/00495145/3	Lokal mieszkalny nr 22 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 19,8 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
11	WA6M/00495147/7	Lokal mieszkalny nr 24 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 58,0 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
12	WA6M/00495149/1	Lokal mieszkalny nr 27 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 65,3 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki
13	WA6M/00495150/1	Lokal mieszkalny nr 29 w budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282 o powierzchni 31,0 m ²	Lokal stanowiący odrębną własność Spółki

Biegły dokonał wyceny wskazanego wyżej przedmiotu zabezpieczenia w stanie aktualnym, tj. na dzień 23 listopada 2014 r., na 2.672.228 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 września 2014 r. wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Spółki wynosiła łącznie zgodnie z poniższą tabelą:

	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [ZŁ]	19 605 897,36
I.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 755 045,76
II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	10 955 463,19
	z tytułu emisji obligacji	10 898 935,88
III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	5 013 912,64
	z tytułu emisji obligacji	3 775 342,12
	z tytułu dostaw i usług	1 159 033,66
	z tytułu podatków	60 218,38
	inne	19 318,48
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	881 475,77

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 WYODRĘBNIONCH LOKALI MIESZKALNYCH OZNACZONYCH
NUMERAMI 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 W BUDYNKU WIELORODZINNYM PRZY UL.
GROCHOWSKIEJ 282, W DZIELNICY PRAGA POŁUDNIE, W WARSZAWIE



wartość rynkowa wyodrębnionych lokali nr: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 w stanie aktualnym:

W_A = 2 672 228 zł

Słownie: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych

wartość rynkowa wyodrębnionych lokali: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 po zrealizowaniu prac remontowych:

W_P = 3 786 847 zł

Słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych

rzecznik majątkowy:
nr uprawnień:

Dominik Maria Ryszkowski
4975

Warszawa, dnia 23.11.2014 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 Ulica: Grochowska 282 Budynek z przedmiotowymi lokalami został zbudowany w technologii tradycyjnej murywanej 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 pochwytem 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. Przedmiotem wyceny są wyodrębnione lokale mieszkalne oznaczone numerami 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 w budynku wielorodzinnym przy ul. Grochowskiej 282, w dzielnicy Praga Południe, w Warszawie.
2. Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
3. Sposób wyceny	podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
4. Oszacowana wartość	wartość rynkowa wyodrębnionych lokali nr: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 w stanie aktualnym: W_A = 2 672 228 zł Słownie: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych wartość rynkowa wyodrębnionych lokali: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 po zrealizowaniu prac remontowych: W_R = 3 786 847 zł Słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych
5. Data istotne dla określenia wartości	Data sporządzenia operatu szacunkowego 23.11.2014 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 23.11.2014 r. Data, na którą określono stan użytkowy i techniczny 22.11.2014 r. dzień zakończenia robót wykończeniowych Data, na którą określono stan prawny 23.11.2014 r. Data dokonania oględzin 22.11.2014 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	4
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	6
2.3. Lokalizacja i otoczenie	7
2.4. Charakterystyka nieruchomości	8
3. PROCEDURA SZACOWANIA	9
3.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości	9
3.2. Wybór podejścia i metody szacowania	10
4. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	11
5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	14
5.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	14
5.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	14
5.3. Ustalenie cech rynkowych i skali ich ocen	15
5.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych	15
5.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla przyjętych cech rynkowych	16
5.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do skali cech rynkowych	17
5.7. Określenie ceny średniej, ceny minimalnej i ceny maksymalnej	18
5.8. Określenie dolnej i górnej granicy sumy współczynników korygujących oraz ich zakresu dla poszczególnych cech rynkowych	18
5.9. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	19
6. WYNIK KOŃCOWY	21
7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
8. ZAŁĄCZNIKI	22

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



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 są wyodrębnione lokale mieszkalne oznaczone numerami 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 w budynku wielorodzinnym przy ul. Grochowskiej 282, w dzielnicy Praga Południe, w Warszawie.

Dla wyodrębnionych lokali będących przedmiotem wyceny w budynku kamienicy frontowej 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
9	WA6M / 00495136 / 7
10	WA6M / 00495137 / 4
11	WA6M / 00495138 / 1
13	WA6M / 00495139 / 8
14	WA6M / 00495140 / 8
15	WA6M / 00495141 / 5
17	WA6M / 00495142 / 2
20	WA6M / 00495143 / 9
21	WA6M / 00495144 / 6
22	WA6M / 00495145 / 3
24	WA6M / 00495147 / 7
27	WA6M / 00495149 / 1
29	WA6M / 00495150 / 1

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

1.4. CEL WYCENY

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

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

1.5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 20.11.2014 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, 02-785 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),

PODSTAWY MERYTORYCZNE

- Nota Interpretacyjna: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

Dokumentacja stanu prawnego

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 22.11.2014 r.
- 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 Zleciennodawcy

1.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23.11.2014 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23.11.2014 r.
Data, na którą określono stan użytkowy i techniczny przedmiotu wyceny	22.11.2014 r.
	dzień zakończenia robót wykończeniowych
Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	23.11.2014 r.
Data dokonania oględzin	22.11.2014 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 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 księgę wieczystą:

Nr lokalu	KW	przeznaczenie lokalu	kond.	obszar	wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytków wiecz. oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	właściciel	dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia	dział IV - hipoteka
9	WA6M / 00495136 / 7	mieszkalny	2	65,20	6520/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
10	WA6M / 00495137 / 4	mieszkalny	2	19,70	1970/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
11	WA6M / 00495138 / 1	mieszkalny	2	30,70	3070/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
13	WA6M / 00495139 / 8	mieszkalny	2	32,60	3260/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
14	WA6M / 00495140 / 8	mieszkalny	3	34,10	3410/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
15	WA6M / 00495141 / 5	mieszkalny	3	65,70	6570/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
17	WA6M / 00495142 / 2	mieszkalny	3	31,30	3130/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
20	WA6M / 00495143 / 9	mieszkalny	4	34,20	3420/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
21	WA6M / 00495144 / 6	mieszkalny	4	64,60	6460/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
22	WA6M / 00495145 / 3	mieszkalny	4	19,80	1980/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
24	WA6M / 00495147 / 7	mieszkalny	4	58,00	5800/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
27	WA6M / 00495149 / 1	mieszkalny	5	65,30	6530/153190	2C Partners S.A	brak wpisów	brak wpisów
29	WA6M / 00495150 / 1	mieszkalny	5	31,00	3100/153190	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

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

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 sprawił, 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 80-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 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, Saską Kępą. 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 Wschodnia.

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



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

Budynek z przedmiotowymi lokalami usytuowany jest na działce numer 59 o powierzchni 336 m². Działka zabudowana jest po jej obrysie budynkiem mieszkaniowym – 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.

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 pochwytem 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 niemieskalnymi - garażami.

Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków.

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

Ze względu na brak możliwości oględzin lokali w budynku założono ich bardzo niski standard wykończenia oraz zaklasyfikowano do przeprowadzenia remontu.

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

Poniższa tabela zawiera zestawienie powierzchni przedmiotowych lokali sytuowanych w kamienicy frontowej wraz z przeznaczeniem oraz numerem kondygnacji.

Nr. lokalu	kondygnacja	przeznaczenie	stan lokalu	PU
9	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	65,20
10	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	19,70
11	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	30,70
13	2	mieszkalny	lokatorzy komunalni	32,60
14	3	mieszkalny	lokatorzy komunalni	34,10
15	3	mieszkalny	lokatorzy komunalni	65,70
17	3	mieszkalny	lokatorzy komunalni	31,30
20	4	mieszkalny	lokatorzy komunalni	34,20
21	4	mieszkalny	lokatorzy komunalni	64,60
22	4	mieszkalny	lokatorzy komunalni	19,80
24	4	mieszkalny	lokatorzy komunalni	58,00
27	5	mieszkalny	lokatorzy komunalni	65,30
29	5	mieszkalny	lokatorzy komunalni	31,00

W budynku planowane jest wykonanie prac remontowych zgodnie z poniższym kosztorysem

l.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

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.

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

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 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 (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}).
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości następuje przy zastosowaniu poniższej formuły.

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

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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

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

Wartość rynkową nieruchomości po zrealizowaniu prac określono jako sumę wartości rynkowych lokali mieszkalnych nr 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29. Wartości poszczególnych lokali oszacowano stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Uwzględniając że lokale są aktualnie wynajmowane po czynszu regulowanym, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zamawiającego przyjęto założenie, że lokale aktualnie objęte czynszem regulowanym w ciągu trzech lat zostaną 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).

4. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

RODZAJ RYNKU

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

OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto rynek badaniem objęto rynek lokali mieszkalnych 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” wszedł w życie w styczniu 2014 r.). Potencjalni kredytobiorcy, zainteresowani mieszkaniami 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

opraciał szacunkowo: nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie,
w dzielnicy Praga Południe przy ul. Grochowskiej 262

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.

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 58 transakcji jakie miały miejsce na analizowanym rynku w okresie jego monitorowania.

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

Transakcje lokali mieszkalnych przedstawiono w tabeli na następnej stronie.

lp	REP. A	Data	Obręb	Ulica	Nr	Kond.	PJ	cena transakcyjna	cena 1 m2 na dzień transakcji
1	1034/2013	2013-03-07	3-02-08	Podskarbińska	7B	2	31,53	170 000 zł	5 392 zł
2	1184/2013	2013-03-29	3-04-08	Paca	39A	1	49,25	305 000 zł	6 193 zł
3	3132/2013	2013-04-12	3-02-08	Stanisławowska	5	3	35,78	200 000 zł	5 560 zł
4	575/2013	2013-04-17	3-02-08	Kobieleńska	98	1	35,15	192 000 zł	5 462 zł
5	2913/2013	2013-04-26	3-04-06	Apteczna	4/6	4	19,81	150 000 zł	7 572 zł
6	689/2013	2013-04-26	3-02-08	Kobieleńska	98	1	30,97	195 000 zł	6 295 zł
7	852/2013	2013-05-07	3-04-06	Paca	39	2	42,69	245 000 zł	5 739 zł
8	1206/2013	2013-05-09	3-02-08	Stanisławowska	5	3	39,60	210 000 zł	5 738 zł
9	2716/2013	2013-05-16	3-02-07	Groszowicka	5	3	31,40	210 000 zł	6 688 zł
10	2114/2013	2013-06-20	3-04-05	Rębkowska	14	3	47,32	270 000 zł	5 706 zł
11	3140/2013	2013-06-07	3-02-07	Kamionkowska	41	1	41,41	299 185	6 500 zł
12	1921/2013	2013-06-18	3-04-06	Kaleńska	2A	4	37,00	220 000	5 946 zł
13	994/2013	2013-07-03	3-04-06	Siennicka	22	2	40,36	249 000	6 166 zł
14	3095/2013	2013-07-16	3-04-05	Kobieleńska	82	6	46,50	384 000	7 918 zł
15	10041/2013	2013-07-17	3-04-06	Kickiego L.	1	4	38,10	225 500	5 919 zł
16	3531/2013	2013-08-01	3-04-06	Wiatraczna	15	5	55,95	320 000	5 719 zł
17	5362/2013	2013-08-05	3-02-08	Stanisławowska	5	3	36,30	199 000	5 482 zł
18	4713/2013	2013-08-05	3-02-07	Kamionkowska	41	4	44,33	305 000	6 880 zł
19	4637/2013	2013-08-06	3-04-06	Paca M	39	3	25,81	175 000	6 754 zł
20	4779/2013	2013-08-08	3-04-08	Kickiego L.	6	5	34,34	183 000	5 329 zł
21	15175/2013	2013-08-20	3-04-05	Kobieleńska	57	3	53,30	390 000	7 317 zł
22	3556/2013	2013-08-21	3-04-06	Kickiego L.	5	3	44,74	345 000	7 711 zł
23	5426/2013	2013-09-04	3-02-07	Kamionkowska	41	2	33,43	233 000	6 970 zł
24	2781/2013	2013-09-16	3-02-06	Stanisławowska	7	4	36,35	224 000	6 162 zł
25	8310/2013	2013-09-17	3-02-08	Podskarbińska	7	3	35,58	176 000	4 947 zł
26	13443/2013	2013-09-18	3-04-06	Kickiego L.	4A	3	68,90	395 000	5 904 zł
27	9966/2013	2013-09-19	3-02-06	Kamionkowska	7	2	24,29	130 000	5 352 zł
28	9624/2013	2013-09-20	3-02-07	Kamionkowska	41	4	54,75	300 000	5 479 zł
29	8115/2013	2013-09-30	3-04-05	Wiatraczna	3	4	43,00	245 000	5 698 zł
30	4706/2013	2013-10-11	3-04-06	Kobieleńska	54/58	2	35,84	238 000	6 641 zł
31	3777/2013	2013-10-11	3-04-06	Kobieleńska	54/58	3	37,30	180 000	4 826 zł
32	1803/2013	2013-10-15	3-04-06	Kickiego L.	5	4	21,29	155 000	7 280 zł
33	5714/2013	2013-10-16	3-04-06	Kickiego L.	3	2	51,21	270 000	5 272 zł
34	8725/2013	2013-10-25	3-02-08	Podskarbińska	9	2	64,90	415 000	6 394 zł
35	11634/2013	2013-10-28	3-04-06	Kickiego L.	6	1	26,10	180 000	6 897 zł
36	887/2013	2013-10-29	3-02-08	Terespolska	4	2	44,12	348 000	7 888 zł
37	24396/2013	2013-10-30	3-04-06	Kaleńska	2A	3	19,11	165 000	8 634 zł
38	2194/2013	2013-11-12	3-02-06	Grochowska	304	4	50,40	345 000	6 845 zł
39	7583/2013	2013-11-20	3-02-08	Podskarbińska	7A	3	31,53	217 000	6 882 zł
40	7798/2013	2013-11-20	3-04-06	Siennicka	22	4	47,73	250 000	5 238 zł
41	9588/2013	2013-11-23	3-04-06	Kickiego L.	11	3	43,05	285 000	6 620 zł
42	2780/2013	2013-11-27	3-04-06	Kaleńska	4	1	22,11	155 000	7 010 zł
43	5695/2013	2013-12-05	3-02-07	Groszowicka	5	1	30,10	248 000	8 239 zł
44	4483/2013	2013-12-09	3-04-06	Wiatraczna	15	2	55,93	430 000	7 888 zł
45	5095/2013	2013-12-10	3-04-06	Grochowska	232	2	49,08	300 000	6 112 zł

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

46	7231/2013	2013-12-11	3-04-06	Kobieleńska	54/58	1	43,07	270 000	6 269 zł
47	5210/2013	2013-12-16	3-04-06	Grochowska	230A	2	37,28	215 000	5 767 zł
48	11/2014	2014-01-03	3-02-07	Mińska	62	8	51,44	375 000	7 290 zł
49	13/2014	2014-01-03	3-02-07	Mińska	62	1	102,77	720 000	7 006 zł
50	63/2014	2014-01-10	3-02-08	Kobieleńska	98	2	37,40	190 000	5 080 zł
51	368/2014	2014-01-17	3-04-06	Grochowska	230A	5	33,30	200 000	6 008 zł
52	245/2014	2014-01-27	3-04-06	Grochowska	230A	1	30,77	218 000	7 085 zł
53	280/2014	2014-01-30	3-04-06	Kobieleńska	54/58	1	29,01	180 000	6 205 zł
54	1905/2014	2014-02-19	3-02-06	Grochowska	304	6	52,90	358 000	6 957 zł
55	1353/2014	2014-02-20	3-02-06	Grochowska	304	6	55,40	445 000	8 032 zł
56	6919/2014	2014-04-25	3-02-08	Podskarbińska	7A	2	36,16	225 000	6 222 zł
57	2223/2014	2014-05-14	3-02-07	Mińska	62	8	54,84	425 000	7 750 zł
58	5063/2014	2014-05-23	3-02-08	Podskarbińska	9	4	37,20	185 000	4 973 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 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 282

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. 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

5.4. OCENA WIELKOŚCI WPŁYWU 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%

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

5.5. USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN DLA PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH.

Stopnie gradacji poszczególnych cech rynkowych, zwane zakresem skali ocen, odzwierciedlają poziom różnicowania 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:

L.p.	Cecha	Ocena	Charakterystyka
1	Położenie / lokalizacja	korzystne	Przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta, blisko przystanków komunikacji miejskiej, sklepów, dogodny dojazd drogą publiczną, brak uciążliwości, wśród zieleni
		przeciętne	Przy ulicach lokalnych, blisko przystanków komunikacji miejskiej i sklepów, niewielkie uciążliwości, w większej odległości od zieleni, niewielkie uciążliwości
		niekorzystne	W większej odległości od sklepów i przystanków komunikacji miejskiej, uciążliwości, w większej odległości od zieleni
2	Stan techniczny / standard budynku	bardzo korzystny	Dobry standard wykończenia budynku, budynek nowy
		korzystny	Budynek, w którym prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa, wyremontowany
		przeciętny	Budynek wymaga częściowego remontu, widoczne uszkodzenia i ubytki
		niekorzystny	Budynek do kapitalnego remontu, duże zużycie techniczne
3	Stan techniczny / standard lokalu	korzystny	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
		niekorzystny	Lokal w stanie deweloperskim, do generalnego remontu
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 40 m ²
		przeciętna	od 40 m ² do 50 m ²
		niekorzystna	powyżej 50 m ²
5	Położenie na kondygnacji	korzystne	Piętra pośrednie
		przeciętne	Ostatnie piętra
		niekorzystne	Parter

operat szacunkowy: nieruchomości grunтовой, 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 mieszkalne nr 9, 15, 21, 24

Ip.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	korzystna	korzystna
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	niekorzystny	korzystny
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	niekorzystny	niekorzystny
U ₄	Powierzchnia lokalu	niekorzystna	niekorzystna
U ₅	Położenie na kondygnacji	korzystne	korzystne

Lokale mieszkalne nr 10, 11, 13, 14, 17, 20, 22

Ip.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	korzystna	korzystna
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	niekorzystny	korzystny
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	niekorzystny	niekorzystny
U ₄	Powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna
U ₅	Położenie na kondygnacji	korzystne	korzystne

Lokal mieszkalny nr 27

Ip.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	korzystna	korzystna
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	niekorzystny	korzystny
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	niekorzystny	niekorzystny
U ₄	Powierzchnia lokalu	niekorzystna	niekorzystna
U ₅	Położenie na kondygnacji	przeciętne	przeciętne

Lokal mieszkalny nr 29

Ip.	Cecha rynkowa	Ocena przed remontem	Ocena po remoncie
x	1	2	3
U ₁	Położenie / lokalizacja	korzystna	korzystna
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	niekorzystny	korzystny
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	niekorzystny	niekorzystny
U ₄	Powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna
U ₅	Położenie na kondygnacji	przeciętne	przeciętne

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

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: $C_{sr} = 6\,408 \text{ zł/m}^2$

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.

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	korzystna	0,2695
		przeciętna	0,2101
		niekorzystna	0,1506
2	Stan techniczny / standard budynku	bardzo korzystne	0,4043
		korzystne	0,3448
		przeciętne	0,2854
		niekorzystne	0,2259
3	Stan techniczny / standard lokalu	korzystne	0,4043
		przeciętne	0,3151
		niekorzystne	0,2259
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	0,1348
		przeciętna	0,1050
		niekorzystna	0,0753
5	Położenie na kondygnacji	korzystne	0,1348
		przeciętne	0,1050
		niekorzystne	0,0753

18

Dominik Maria Ryszkowski – rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4975

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

al. Wilanowska 63 lok. 47, 02-765 Warszawa – telefon: (+48) 604 484 005 – email: dmr@dmstudio.pl

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

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 nr: 9, 15, 21, 24

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górnny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1506	0,2695	0,2695	0,2695
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,3448
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,2259
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0753	0,1348	0,0753	0,0753
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0753	0,1348	0,1348	0,1348
SUMA		100%	0,7531	1,3475	0,9314	1,0503

Lokale nr: 10, 11, 13, 14, 17, 20, 22

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górnny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1506	0,2695	0,2695	0,2695
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,3448
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,2259
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0753	0,1348	0,1348	0,1348
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0753	0,1348	0,1348	0,1348
SUMA		100%	0,7531	1,3475	0,9909	1,1098

Lokale nr: 27

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i - aktualna	wartość wsp. U _i - przyszła
			dolny	górnny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1506	0,2695	0,2695	0,2695
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,3448
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,2259
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0753	0,1348	0,0753	0,0753
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0753	0,1348	0,1050	0,1050
SUMA		100%	0,7531	1,3475	0,9017	1,0206

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

Lokale nr. 29

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i aktualna	wartość wsp. U _i przyszła
			dolny	górnny		
x	1	2	3	4	5	6
U ₁	Położenie / lokalizacja	20%	0,1506	0,2695	0,2695	0,2695
U ₂	Stan techniczny / standard budynku	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,3448
U ₃	Stan techniczny / standard lokalu	30%	0,2259	0,4043	0,2259	0,2259
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0753	0,1348	0,1348	0,1348
U ₅	Położenie na kondygnacji	10%	0,0753	0,1348	0,1050	0,1050
SUMA		100%	0,7531	1,3475	0,9612	1,0800

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

Obliczenie wartości nieruchomości w stanie na dzień oględzin

Nr. Lok.	kond.	przeznaczenie	PU	suma wsp. koryg.	cena średnia [zł/m ²]	wsp. eksperta	wsp. dyskont.	wartość aktualna 1 m ² lokalu [zł]	wartość - stan aktualny [zł]
9	2	mieszkalny	65,20	0,9314	6408	1,00	0,7938	4 738	308 906
10	2	mieszkalny	19,70	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	99 291
11	2	mieszkalny	30,70	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	154 732
13	2	mieszkalny	32,60	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	164 309
14	3	mieszkalny	34,10	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	171 869
15	3	mieszkalny	65,70	0,9314	6408	1,00	0,7938	4 738	311 274
17	3	mieszkalny	31,30	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	157 757
20	4	mieszkalny	34,20	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	172 373
21	4	mieszkalny	64,60	0,9314	6408	1,00	0,7938	4 738	306 063
22	4	mieszkalny	19,80	0,9909	6408	1,00	0,7938	5 040	99 795
24	4	mieszkalny	58,00	0,9314	6408	1,00	0,7938	4 738	274 793
27	5	mieszkalny	65,30	0,9017	6408	1,00	0,7938	4 587	299 508
29	5	mieszkalny	31,00	0,9612	6408	1,00	0,7938	4 089	151 558
Wartość aktualna									2 672 228

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

Obliczenie wartości nieruchomości w stanie na dzień zakończenia prac remontowych i zwolnienia lokali

Nr. Lok.	kond.	przeznaczenie	PU	suma wsp. koryg.	cena średnia [zł/m ²]	wsp. eksperta	wsp. dyskont.	wartość aktualna 1 m ² lokalu [zł]	wartość - stan aktualny [zł]
9	2	mieszkalny	65,20	0,9314	6408	1,00	1,00	6 730	438 795
10	2	mieszkalny	19,70	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	140 083
11	2	mieszkalny	30,70	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	218 302
13	2	mieszkalny	32,60	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	231 813
14	3	mieszkalny	34,10	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	242 479
15	3	mieszkalny	65,70	0,9314	6408	1,00	1,00	6 730	442 160
17	3	mieszkalny	31,30	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	222 569
20	4	mieszkalny	34,20	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	243 180
21	4	mieszkalny	64,60	0,9314	6408	1,00	1,00	6 730	434 757
22	4	mieszkalny	19,80	0,9909	6408	1,00	1,00	7 111	140 754
24	4	mieszkalny	58,00	0,9314	6408	1,00	1,00	6 730	390 339
27	5	mieszkalny	65,30	0,9017	6408	1,00	1,00	6 540	427 033
29	5	mieszkalny	31,00	0,9612	6408	1,00	1,00	6 920	214 533
Wartość przyszła (po realizowaniu remontu i zwolnieniu lokali)									3 786 847

Aktualną wartość nieruchomości na dzień przeprowadzenia oględzin oszacowano w wysokości:
W_A = 2 672 228 zł

Wartość przyszłą nieruchomości po zrealizowaniu prac remontowych i zwolnieniu lokali oszacowano w wysokości:
W_P = 3 786 847 zł

6. WYNIK KOŃCOWY



wartość rynkowa wyodrębnionych lokali nr: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 w stanie aktualnym:

W_A = 2 672 228 zł

Słownie: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych

wartość rynkowa wyodrębnionych lokali: 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 27, 29 po zrealizowaniu prac remontowych:

W_P = 3 786 847 zł

Słownie: trzy miliony siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych

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

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

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 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.

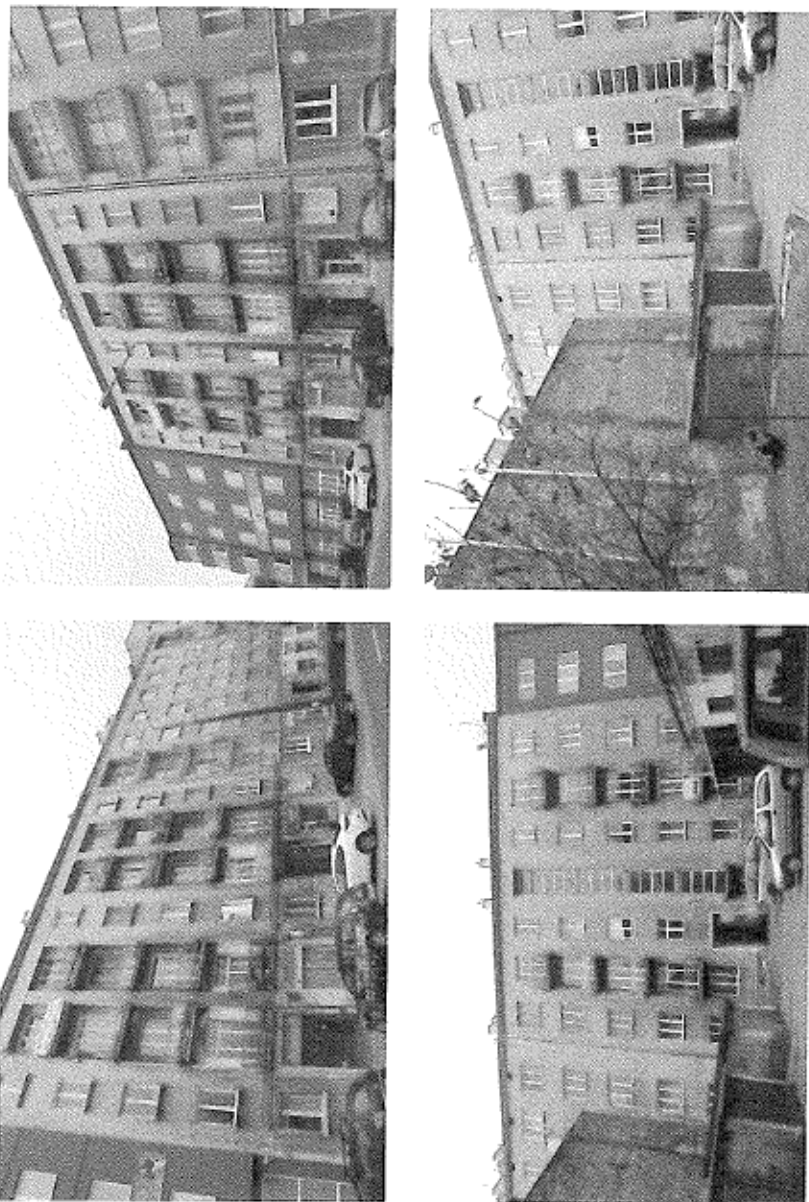
8. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania ksiąg wieczystych



opis: 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 262

Załącznik nr 1: dokumentacja fotograficzna



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

Załącznik nr 2

Protokół z badania księgi wieczystej

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 użytkownika wiecz. oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	właściciel	dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia	dział IV - hipoteka
9	WAGM / 00495136 / 7	mieszkalny	2	65,20	6520/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
10	WAGM / 00495137 / 4	mieszkalny	2	19,70	1970/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
11	WAGM / 00495138 / 1	mieszkalny	2	30,70	3070/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
13	WAGM / 00495139 / 8	mieszkalny	2	32,60	3260/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
14	WAGM / 00495140 / 8	mieszkalny	3	34,10	3410/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
15	WAGM / 00495141 / 5	mieszkalny	3	65,70	6570/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
17	WAGM / 00495142 / 2	mieszkalny	3	31,30	3130/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
20	WAGM / 00495143 / 9	mieszkalny	4	34,20	3420/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
21	WAGM / 00495144 / 6	mieszkalny	4	64,60	6460/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
22	WAGM / 00495145 / 3	mieszkalny	4	19,80	1980/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
24	WAGM / 00495147 / 7	mieszkalny	4	58,00	5800/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
27	WAGM / 00495149 / 1	mieszkalny	5	65,30	6530/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów
29	WAGM / 00495150 / 1	mieszkalny	5	31,00	3100/153190	2C Partners S.A.	brak wpisów	brak wpisów

protokół sporządził Dominik Ryszkowski


(data)


(podpis)

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/429963/5/20150127100633

Strona 1 z 7

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 27.01.2015 godz. 10:06:33

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 aktu	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/429963/5/20150127100633

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. FILTRONIA 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 NADZWYCAJNE 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
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	1 150 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20150127100633

Strona 3 z 7

3.Liczba akcji wszystkich emisji	11500000
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	NIE

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20150127100633

Strona 4 z 7

	czynnościach?	
	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 przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej 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 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

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 - Umożnienie 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

Identyfikator wydruku: RP/429963/5/20150127100633

Strona 7 z 7

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

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 27.01.2015

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 uchwala 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 28 LISTOPADA 2014 ROKU
ZARZĄDU SPÓŁKI
2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII H

§ 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 H („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 2.000 (słownie: dwa tysiące) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2.000.000,00 (słownie: dwa 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 1.000 (słownie: jeden tysiąc) 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 H, 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 H 2C PARTNERS S.A.

Niniejszy dokument określa warunki emisji („Warunki Emisji Obligacji”) nie więcej niż 2.000, nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii H („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:	H
Numery Obligacji:	od numeru 0001 do numeru nie większego niż 2000
Maksymalna łączna liczba Obligacji:	2.000 sztuk
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 PLN
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:	2.000.000,00 PLN
Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku („Próg emisji”):	1.000 sztuk
Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:	1.000.000,00 PLN
Stawka Oprocentowania:	9,25% (słownie: dziewięć i dwadzieścia pięć setnych procenta) w skali roku
Dzień Emisji:	oznacza Dzień Przydziału, określony na dzień 12 grudnia 2014 r.
Dzień Wykupu:	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 12 maja 2017 r.
Dni Płatności Odsetek:	2015-04-30, 2015-07-31, 2015-10-30, 2016-01-29, 2016-04-29, 2016-07-29, 2016-10-31, 2017-01-31, 2017-05-12

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** – jakikolwiek 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 dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii H,
 - 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 wyrażany 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 indywidualni 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 finansowanie obecnych i nowych projektów inwestycyjnych realizowanych przez Spółkę.

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	2014-12-12	2015-04-30	140
2	2015-05-01	2015-07-31	92
3	2015-08-01	2015-10-30	91
4	2015-10-31	2016-01-29	91
5	2016-01-30	2016-04-29	91
6	2016-04-30	2016-07-29	91
7	2016-07-30	2016-10-31	94
8	2016-11-01	2017-01-31	92
9	2017-02-01	2017-05-12	101

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 osobom upoważnionym z Obligacji 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 dojściu 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 dojściu emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 60 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 wyznaczonym 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 wyznaczonym 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 pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, z wpisem hipotecznym w wysokości równej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na wyodrębnionych lokalach mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. Grochowskiej 282 w dzielnicy Praga Południe w Warszawie wskazanych w poniższej tabeli:

Numer lokalu	Numer księgi wieczystej
9	WA6M/00495136/7
10	WA6M/00495137/4
11	WA6M/00495138/1
13	WA6M/00495139/8
14	WA6M/00495140/8
15	WA6M/00495141/5
17	WA6M/00495142/2
20	WA6M/00495143/9
21	WA6M/00495144/6
22	WA6M/00495145/3
24	WA6M/00495147/7
27	WA6M/00495149/1
29	WA6M/00495150/1

Księgi wieczyste powyższych lokali prowadzone są przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Właścicielem wszystkich wskazanych powyżej lokali jest Emitent.

Biegły dokonał wyceny wskazanych wyżej lokali w stanie aktualnym, tj. na dzień 23 listopada 2014 r., na łącznie 2.672.228 zł (słownie: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych).

W dniu 28 listopada 2014 r. Emitent zawarł z kancelarią Posłajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa (Administrator Hipoteki) umowę o administrowanie hipotekami, stanowiącymi zabezpieczenie Obligacji.

14.3 Administrator Hipoteki, na piśmie, pod rygorem nieważności, żądanie Emitenta, będzie uprawniony do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z powyższej nieruchomości lub zwolnienie z hipoteki danej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji, pod warunkiem, że:

- a) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży 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 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 co najmniej 130% wartości nominalnej Obligacji oraz nowe wpisy hipoteczne wynosiły 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych 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 HIPOTEKĄ

ZAWARTA POMIĘDZY

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

ORAZ

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

WARSZAWA, DNIA 28 LISTOPADA 2014 R.



Niniejsza **UMOWA O ADMINISTROWANIE HIPOTEKĄ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w dniu 28 listopada 2014 r., pomiędzy:

2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA 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 **Łukasza Tylca** - Prezesa Zarządu,
zwaną dalej **Emitentem**,

a

Posłajko i Wspólnicy Kancelarią Prawną spółką komandytową, 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 **Zbigniewa Posłajko** - komplementariusza,

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

Zważywszy, że:

- (i) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie emisji obligacji Emitent postanowił wyemitować obligacje zwykłe na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych) (**Obligacje**), które na skutek przyjęcia propozycji nabycia obligacji obejmą inwestorzy (**Posiadacze Obligacji**);
- (ii) roszczenia Posiadaczy Obligacji mają być zabezpieczone poprzez złożenie przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na prawie własności Nieruchomości w wysokości równej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;

Strony postanawiają, co następuje:

1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- a) **Hipoteka** – oznacza hipotekę lub hipoteki w wysokości równej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, zabezpieczającą roszczenia pieniężne Posiadaczy Obligacji Serii H ustanowioną lub ustanowioną na Nieruchomości przez Emitenta na rzecz Administratora – jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie Umowy bądź oświadczenia o ustanowieniu hipoteki;
- b) **Nieruchomość** oznacza następujące nieruchomości:

- a. stanowiące odrębną własność lokale mieszkalne położone budynku w Warszawie przy ul. Grochowskiej 282, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste wskazane w poniższej tabeli:

Numer lokalu	Numer księgi wieczystej
9	WA6M/00495136/7
10	WA6M/00495137/4
11	WA6M/00495138/1
13	WA6M/00495139/8
14	WA6M/00495140/8
15	WA6M/00495141/5
17	WA6M/00495142/2
20	WA6M/00495143/9
21	WA6M/00495144/6
22	WA6M/00495145/3
24	WA6M/00495147/7
27	WA6M/00495149/1
29	WA6M/00495150/1

- b. lub inne nieruchomości lub udziały we współwłasności nieruchomości, w tym powstałe na skutek podziału nieruchomości opisanej w punkcie a powyżej albo ustanowienia w ramach tej nieruchomości odrębnej własności lokali, pod warunkiem, że łączna wycena nieruchomości nie będzie niższa niż 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej objętych Obligacji,
- 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 28 listopada 2014 r.;
 - i) **Zabezpieczone Wierzytelności** – oznacza roszczenia pieniężne przysługujące Posiadaczom Obligacji Serii H w stosunku do Emitenta z Obligacji, do łącznej kwoty stanowiącej wartość objętych Obligacji wraz z odsetkami, 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 spółkę pod firmą Postajko i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki.
- 2.2. Spółka pod firmą Postajko 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 Emitenta w formie aktu notarialnego 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 restrykcyjnych 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 H będzie wynosiła nie więcej niż 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 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 któregokolwiek 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)łoży 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 dążył 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, ustanowieniu w obrębie Nieruchomości odrębnej własności lokalu lub w razie sprzedaży Nieruchomości albo jej części, Administrator Hipoteki, na pisemne pod rygorem nieważności, na żądanie Emitenta wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z Nieruchomości („Lokale”), wykreślenie Hipoteki lub zmianę Hipoteki, pod warunkiem, że:

- a) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży 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 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 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 400,00 zł (słownie: czterysta złotych) za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Hipoteki, nie więcej jednakże niż netto 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), 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 sprawowanie funkcji Administratora Hipoteki, w kwocie netto **2.000 zł** (słownie: dwa tysiące złotych) 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 **5 000 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych) 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 400 zł (słownie: czterysta złotych) 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.

+

9

GR

- 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 któregokolwiek 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 któregokolwiek 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 Posiadacza 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 niepodjęcia 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. 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.
- 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.

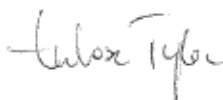
14. ZAWIADOMIENIA

- 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 którejkolwiek 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.

Posłajko i Wspólnicy
Kancelaria Prawna sp.k.
ul. Kazimierzowska 43 lok. 49
02-572 Warszawa

Zbigniew Posłajko
Radca Prawny
OL - 1044



PREZES ZARZĄDU

Lukasz Tybicki

2C Partners S.A.
ul. Konarska 41-1, 03-812 Warszawa
NIP: 951-216-43-78 REGON: 140554429

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	2.000 (słownie: dwa tysiące) obligacji zabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii H, 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