

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii D, serii F i serii G wyemitowanych przez spółkę pod firmą
Arche S.A. z siedzibą we Warszawie



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 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 nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 14 kwietnia 2021 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

Emitent

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

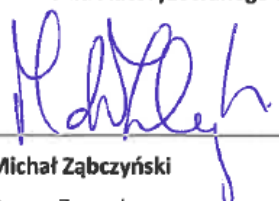
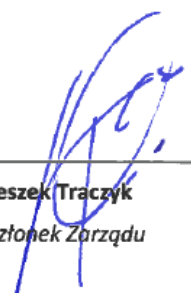
W imieniu Emitenta:


Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym 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 on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:


Michał Ząbczyński
Prezes Zarządu

Leszek Traczyk
Członek Zarządu

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa:	ARCHE S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 319 - 80 - 80
Numer faksu:	(22) 319 - 80 - 81
Strona internetowa:	www.arche.pl
Adres poczty elektronicznej:	arche@arche.pl
NIP:	821-163-93-35
REGON:	710021277
Numer KRS:	0000831001

W dniu 28 lutego 2020 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu przekształcenia formy prawnej Emitenta ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Przekształcenie Spółki nastąpiło w trybie określonym w przepisach art. 551 i nast. kodeksu spółek handlowych (k.s.h.). Zgodnie z art. 553 § k.s.h. spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej. Przekształcenie powoduje, że spółka akcyjna powstała wskutek przekształcenia z mocy prawa stała się podmiotem wszystkich stosunków prawnych, w których pierwotnie występowała "ARCHE" sp. z o.o. Poza zmianą formy organizacyjno-prawnej oraz nr KRS, pozostałe dane podmiotu (siedziba i nr NIP) nie uległy zmianie.

2.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu,

Paweł Grochowski – Członek Zarządu,

Agnieszka Mitura – Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

2.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.3. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 000-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, 2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii D, F i G do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii D, F i G do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Michał Ząbczyński - Prezes Zarządu,
 Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,
 Leszek Traczyk - Członek Zarządu,
 Krzysztof Tymoszyk - Członek Zarządu,
 Marcin Dąbek - Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest działanie Członka Zarządu łącznie z Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu lub łączne działanie Prezesa Zarządu z Wiceprezesem Zarządu.

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	3
2.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.2.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	3
2.3.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
III.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną</i>	<i>8</i>
1.1.1	<i>Ryzyko związane z pandemią koronawirusa COVID-19</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta.....</i>	<i>9</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi.....</i>	<i>10</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne.....</i>	<i>10</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko administracyjno - budowlane</i>	<i>10</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży.....</i>	<i>11</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>11</i>
3.1.9.	<i>Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego</i>	<i>11</i>
3.1.10.	<i>Ryzyko cen produktów i towarów.....</i>	<i>12</i>
3.1.11.	<i>Ryzyko kredytowe</i>	<i>12</i>
3.1.12.	<i>Ryzyko związane z płynnością.....</i>	<i>12</i>
3.1.13.	<i>Ryzyko związane z celami strategicznymi.....</i>	<i>12</i>
3.1.14.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	<i>12</i>
3.1.15.	<i>Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy</i>	<i>13</i>
3.1.16.	<i>Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej.....</i>	<i>13</i>
3.1.17.	<i>Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.....</i>	<i>13</i>
3.1.18.	<i>Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań</i>	<i>14</i>
3.1.19.	<i>Ryzyko związane z ochroną środowiska</i>	<i>14</i>
3.1.20.	<i>Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze</i>	<i>14</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	14
3.2.1.	<i>Ryzyko kredytowe</i>	<i>14</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>15</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji</i>	<i>15</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....</i>	<i>15</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle.....</i>	<i>16</i>

3.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....	16
3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta	16
3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza	17
3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	17
3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	17
3.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi	18
3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami.....	18
3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	19
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	21
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW	21
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	22
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	25
4.1. Cel emisji.....	25
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	25
4.3. Wielkość emisji	26
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	26
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	27
4.6. Wykup Obligacji	28
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	29
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta.....	29
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	31
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	34
4.8. Zgromadzenie Obligatariuszy.....	40
4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem.....	41
4.10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	42
4.11. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszeni	42
4.12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	42
4.13. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	43

4.14.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.	44
V.	ZAŁĄCZNIKI	45
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	45
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	52
5.2.1.	<i>Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd</i>	59
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	61
5.3.1.	<i>Obligacje serii D</i>	61
5.3.2.	<i>Obligacje serii F</i>	64
5.3.3.	<i>Obligacje serii G</i>	66
5.4.	Warunki Emisji Obligacji	70
5.4.1.	<i>Obligacje serii D</i>	70
5.4.2.	<i>Obligacje serii F</i>	88
5.4.3.	<i>Obligacje serii G</i>	105
5.5.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	120
5.5.1.	<i>Obligacje serii D</i>	120
5.5.2.	<i>Obligacje serii F</i>	175
5.5.3.	<i>Obligacje serii G</i>	226
5.6.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	249
5.6.1.	<i>Obligacje serii D</i>	249
5.6.2.	<i>Obligacje serii F</i>	262
5.6.3.	<i>Obligacje serii G</i>	273
5.7.	Skrót wyceny przedmiotu zabezpieczenia	283
5.7.1.	<i>Obligacje serii D</i>	283
5.7.2.	<i>Obligacje serii F</i>	286
5.7.3.	<i>Obligacje serii G</i>	290
5.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	291

III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)

3.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży hotelarskiej (w tym obiektów należących do Arche) w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć: (i) recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie ze strony klientów. Pogorszenie się sytuacji materialnej i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania; (ii) wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych obiektów hotelowych; (iii) umocnienie się waluty lokalnej, wpływające się na pogorszenie atrakcyjności kraju dla turystów zagranicznych; (iv) zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów, ataków terrorystycznych lub napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

3.1.2. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa COVID-19

Potencjalnie istotny wpływ na rynek deweloperski w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminową liczbę transakcji oraz ceny

aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku dużego pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm zamknęło swoje biura sprzedaży, a liczba sprzedanych mieszkań w kwietniu i maju 2020 r. drastycznie spadła. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i większość deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiąganych cen jak i wolumenów sprzedaży.

Zdecydowanie bardziej negatywny wpływ na działalność Emitenta ma pandemia w kontekście sytuacji w branży hotelowej. Od wybuchu pandemii, tj. od kwietnia 2020 r. obiekty hotelowe w Polsce są regularnie zamykane na skutek decyzji administracyjnych, w związku z czym tracą one zdolność do generowania przychodu. Konieczność stosowania dodatkowych środków ostrożności spowodowała, że nawet w krótkich okresach, w których hotele nie były zamknięte, średnie obłożenie było zdecydowanie niższe niż w poprzednich latach. Ponadto w zasadzie nie odbywały się konferencje oraz imprezy firmowe, które w ubiegłych okresach stanowiły istotne źródło przychodów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się stanu pandemii i występujących kolejnych fal zachorowań w późniejszym okresie nastąpią dalsze spadki popytu na usługi w obiektach zarządzanych przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

3.1.3. Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Emitenta jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe.

3.1.4. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może

spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów z Grupy Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

3.1.5. Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

3.1.6. Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne

Jednym z ważnych zagrożeń dla Emitenta jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Emitenta to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawiłych przepisów podatkowych, a także rozbieżności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych stanowią utrudnienie działalności deweloperskiej.

Mieszkaniowy rynek deweloperski, na którym działa Emitent stanowi rynek z dużym udziałem klientów indywidualnych (konsumentów). Istotną kwestią jest w związku z tym także nadzór Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nad postanowieniami umów zawieranych w ramach działalności deweloperskiej, a także ryzyko kwestionowania przez wyżej wymienione organy poszczególnych klauzul umownych z konsumentami. Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo rozbudowane i ciągle ewoluuje. Zachodzi więc stała konieczność modyfikacji różnych zapisów umownych celem dostosowania ich do aktualnej linii orzecniczej.

3.1.7. Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że Emitent nie uzyska ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń

wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo.

3.1.8. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach normalnej koniunktury gospodarki, gdy rynki towarowe, kapitałowe i pracy charakteryzują się względną stabilnością, można wyróżnić pewien cykl rocznej sprzedaży produktów deweloperskich. I kwartał roku, w okresie do połowy marca, charakteryzuje się mniejszą liczbą sprzedanych lokali. W II kwartale następuje znaczny wzrost zainteresowania rynkiem deweloperskim, a także obserwuje się wzrost liczby transakcji, który trwa do około połowy czerwca. W okresie wakacyjnym, aż do września notuje się kolejny spadek liczby transakcji. Od końca września do końca roku ponownie odnotowuje się wzrost liczby sprzedawanych lokali. W związku z powyższym można wyróżnić dwa okresy wzrostu (wiosna, jesień) i dwa okresy spadku (lato, zima). Powyższa sezonowość odnotowywana jest także w działalności Emitenta.

W zakresie działalności hotelowej najwyższy poziom przychodów z tytułu wynajmu pokoi oraz z tytułu organizacji imprez okolicznościowych notowany jest w okresie czerwiec-wrzesień, a najniższy w I kwartale roku kalendarzowego.

3.1.9. Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

3.1.10. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenia ma dostęp i warunki finansowania zarówno do kredytów z przeznaczeniem na budowę obiektów jak i do kredytów inwestycyjnych dla prosperujących obiektów. Uzyskanie finansowania bankowego na budowę może być utrudnione w szczególności dla budowy hoteli zlokalizowanych poza głównymi aglomeracjami.

3.1.11. Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

3.1.12. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu zapłaty ceny za nabyty lokal oraz należnościami z tytułu najmu. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań. W Grupie Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

3.1.13. Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Emitenta monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

3.1.14. Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

3.1.15. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług,

podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

3.1.16. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Grupa Emitenta zawiera umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągnięte przez Grupę Emitenta wyniki finansowe.

3.1.17. Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Powyższe powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wysokości na etapie budowy, wobec ograniczenia możliwości wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Fakt ten może przyczynić się do zwiększenia kapitałochłonności prowadzonych inwestycji, a tym samym utrudnić wzrost skali działalności Emitenta.

3.1.18. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W opublikowanym w lutym 2021 r. projekcie nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają

wynosić do 0,2 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 2 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy, według strony www.sejm.gov.pl w dniu 2 marca 2021 r. skierowano do I czytania na posiedzeniu Sejmu.

3.1.19. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa Emitenta prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych. Spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

3.1.20. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

3.1.21. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1. Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji

finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji serii D ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu).

Oprocentowanie Obligacji serii F i G ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji.

Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Zgodnie z zawartymi przez Emitenta umowami o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będą hipoteki umowne łączne ustanowiona na nieruchomościach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje 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.

3.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji serii F. Akt notarialny zawierający oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki F został złożony w dniu 22 czerwca 2020 r.

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka F zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych każdej z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki F do dnia 31 marca 2021 roku.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii G będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji serii G. Akt notarialny zawierający oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki F został złożony w dniu 19 listopada 2020 r.

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka G zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych każdej z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki G do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie.

Hipoteka D dla zabezpieczenia Obligacji serii D została ustanowiona i wpisana w ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia zostały zaprezentowane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej.

3.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 14.5 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiekolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważnie zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o którym mowa w pkt 14.5.10 Warunków Emisji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta będą wchodzić do osobnej masy upadłościowej Emitenta, gdyż jest to składnik majątku Emitenta, i będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe. W takim przypadku prawa i obowiązki obligatariuszy w postępowaniu upadłościowym będzie wykonywał administrator hipoteki

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo restrukturyzacyjne, gdyż Hipoteka D, Hipoteka F i Hipoteka G zostały ustanowione na mieniu należącym do podmiotów trzecich. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast., a prawa i obowiązki obligatariuszy będzie wykonywał administrator hipoteki.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości emitenta, ani do otwarcia likwidacji emitenta;

3.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

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

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

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu

określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod

warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) 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.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone odpowiednio w V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;

- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej

sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Środki z emisji Obligacji serii D zostały wykorzystane na refinansowanie obligacji serii A Emitenta, o wartości nominalnej 20 mln zł, których termin wykupu przypadał na 10 października 2019 r. Emitent dokonał w tym terminie wykupu wszystkich obligacji serii A.

Środki pozyskane z emisji Obligacji serii F zostały wykorzystane na wykup obligacji serii C. Emitent dokonał w dniu 23 sierpnia 2020 r. wykupu wszystkich obligacji serii C.

Środki z emisji Obligacji serii G zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej Emitenta.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej www.arche.pl w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie/Raporty”.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje serii D są obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji serii D jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D,

Oferta nie była ofertą publiczną w rozumieniu art. 3 Ustawy o ofercie.

Obligacje serii F są obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi częściowo na dzień emisji (część zabezpieczeń zostanie ustanowione w terminie późniejszym zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji serii F), o oprocentowaniu stałym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji serii F jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2020 r. r. w przedmiocie emisji obligacji serii F,

Obligacje serii F zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia,

stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [Memorandum_Informacyjne_Arche.pdf](#) w dniu 5 czerwca 2020 roku.

Obligacje serii G są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, o oprocentowaniu stałym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji serii G jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 5 listopada 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G,

Oferta była ofertą publiczną w rozumieniu art. 3 Ustawy o ofercie, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego nie wymagała sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Oferta została skierowana do 125 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani (w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego).

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii D Emitent wyemitował 200.000 (dwieście tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

W ramach serii F Emitent wyemitował 11.000 (jedenaście tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych

W ramach serii G Emitent wyemitował 15 687 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem) obligacji o łącznej wartości nominalnej 15 687 000 (piętnaście milionów sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji serii D wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji serii D wynosi 100,00 (sto) złotych.

Wartość nominalna jednej obligacji serii F i G wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji serii F i G wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii D	Obligacje serii F	Obligacje serii G
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	od 28 maja 2019 r. do 11 czerwca 2019 r.	od 5 czerwca 2020 r. do 23 czerwca 2020 r.	od 9 listopada 2020 r. do 20 listopada 2020 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	14 czerwca 2019 r.	25 czerwca 2020 r.	24 listopada 2020 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą	200.000 (dwieście tysięcy)	11.000 (jedenaście tysięcy)	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Oferty nie dzielono na transze. Redukcja na poziomie 56 %	Oferty nie dzielono na transze. Redukcja na poziomie 32,77%	Oferty nie dzielono na transze. Redukcja nie wystąpiła
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	200.000 (dwieście tysięcy)	11.000 (jedenaście tysięcy)	15.687 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	100 (sto) złotych		1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	99	155	76
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	99	155	76
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie dotyczy		
Osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach	Nie	Nie	Emitent przydzielił 500

przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu			Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
łącznie określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	łącznie koszty emisji Obligacji wyniosły 563 000,23 zł, i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.	łącznie koszty emisji Obligacji wyniosły 340 113,23 zł, i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.	łącznie koszty emisji Obligacji wyniosły 477 312,73 zł, i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Rozliczenie w dacie poniesienia kosztu na podstawie przyjętych przez Spółkę progów istotności w polityce rachunkowości.		

4.6. Wykup Obligacji

Obligacje serii D

Wykup Obligacji serii D nastąpi w dniu **12 czerwca 2022** r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji serii D zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii D, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4.1 Noty Informacyjnej).

Obligacje serii F

Wykup Obligacji serii F nastąpi w dniu **25 czerwca 2023** r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji serii F zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii F, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4.2 Noty Informacyjnej).

Obligacje serii G

Wykup Obligacji serii G nastąpi w dniu **24 listopada 2023** r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji serii G zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii G, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4.3. Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4.1 Noty Informacyjnej dla serii D, pkt. 5.4.2 Noty Informacyjnej dla serii F oraz pkt. 5.4.3. Noty Informacyjnej dla serii G).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Obligacje serii D

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
 - w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Obligacje serii F

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za VIII Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX Okres Odsetkowy – 1%,
 - w Dniu Płatności odsetek za X Okres Odsetkowy – 0,5%,
 - w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Obligacje serii G

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w dowolnym Dniu Roboczym, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w IX lub X Okresie Odsetkowym – 1%,
 - w XI Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Obligacje serii D

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4.1 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża Obligacji wynosi 4,5 p.p. (cztery i 50/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 16.8 Warunków Emisji (pkt. 5.4.1 Noty Informacyjnej).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności	Dzień Ustalenia Praw Odsetek
1.	Dzień Emisji	12 września 2019 r.	5 września 2019 r.
2.	12 września 2019 r.	12 grudnia 2019 r.	5 grudnia 2019 r.
3.	12 grudnia 2019 r.	12 marca 2020 r.	5 marca 2020 r.
4.	12 marca 2020 r.	12 czerwca 2020 r.	4 czerwca 2020 r.
5.	12 czerwca 2020 r.	12 września 2020 r.	7 września 2020 r.
6.	12 września 2020 r.	12 grudnia 2020 r.	7 grudnia 2020 r.
7.	12 grudnia 2020 r.	12 marca 2021 r.	5 marca 2021 r.
8.	12 marca 2021 r.	12 czerwca 2021 r.	7 czerwca 2021 r.
9.	12 czerwca 2021 r.	12 września 2021 r.	6 września 2021 r.
10.	12 września 2021 r.	12 grudnia 2021 r.	6 grudnia 2021 r.
11.	12 grudnia 2021 r.	12 marca 2022 r.	7 marca 2022 r.
12.	12 marca 2022 r.	12 czerwca 2022 r.	6 czerwca 2022 r.

Obligacje serii F

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4.2. niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała jest równa Stopie procentowej (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Procentowa Obligacji Serii F wynosi 6,00 % (sześć procent), z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
- wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. a) lub b) powyżej będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.7 Warunków Emisji (pkt. 5.4.2 Noty Informacyjnej).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności	Dzień Ustalenia Praw
Odsetek			
1.	Dzień Emisji	25 września 2020 r.	18 września 2020 r.
2.	25 września 2020 r.	25 grudnia 2020 r.	18 grudnia 2020 r.
3.	25 grudnia 2020 r.	25 marca 2021 r.	18 marca 2021 r.
4.	25 marca 2021 r.	25 czerwca 2021 r.	18 czerwca 2021 r.
5.	25 czerwca 2021 r.	25 września 2021 r.	20 września 2021 r.
6.	25 września 2021 r.	25 grudnia 2021 r.	20 grudnia 2021 r.

7.	25 grudnia 2021 r.	25 marca 2022 r.	18 marca 2022 r.
8.	25 marca 2022 r.	25 czerwca 2022 r.	20 czerwca 2022 r.
9.	25 czerwca 2022 r.	25 września 2022 r.	19 września 2022 r.
10.	25 września 2022 r.	25 grudnia 2022 r.	19 grudnia 2022 r.
11.	25 grudnia 2022 r.	25 marca 2023 r.	20 marca 2023 r.
12.	25 marca 2023 r.	25 czerwca 2023 r.	19 czerwca 2023 r.

Obligacje serii G

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4.3 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała, jest równa Stopie procentowej (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Procentowa Obligacji Serii G wynosi 6,00 % (sześć procent), z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 0,7, lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7, lecz nie więcej niż 0,8, albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7, lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. a) lub b) powyżej, będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7, lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.7 Warunków Emisji (pkt. 5.4.3 Noty Informacyjnej).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	24 lutego 2021 r.	17 lutego 2021 r.
2.	24 lutego 2021 r.	24 maja 2021 r.	17 maja 2021 r.
3.	24 maja 2021 r.	24 sierpnia 2021 r.	17 sierpnia 2021 r.
4.	24 sierpnia 2021 r.	24 listopada 2021 r.	17 listopada 2021 r.
5.	24 listopada 2021 r.	24 lutego 2022 r.	17 lutego 2022 r.
6.	24 lutego 2022 r.	24 maja 2022 r.	17 maja 2022 r.
7.	24 maja 2022 r.	24 sierpnia 2022 r.	17 sierpnia 2022 r.
8.	24 sierpnia 2022 r.	24 listopada 2022 r.	17 listopada 2022 r.
9.	24 listopada 2022 r.	24 lutego 2023 r.	17 lutego 2023 r.
10.	24 lutego 2023 r.	24 maja 2023 r.	17 maja 2023 r.
11.	24 maja 2023 r.	24 sierpnia 2023 r.	17 sierpnia 2023 r.
12.	24 sierpnia 2023 r.	24 listopada 2023 r.	17 listopada 2023 r.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii D

Na dzień wydania Obligacji (rejestracja Obligacji w Depozycie) Obligacje serii D nie były zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji serii D zostały ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych (po rejestracji Obligacji w KDPW) i obejmują:

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomościach („Hipoteka D”), przy czym:
 - Hipoteka D obejmuje poniżej wskazane nieruchomości:

Nazwa	Lokalizacja	Nr działki/ lokalu	Numery KW	Wycena (w tys. zł)	Status
Nieruchomość 1	Łochów, ul. Konopnickiej	506/3	SI1W/00026521/9	30.370	W dniu 22 lipca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu
Lokal 1	Warszawa, ul. Poloneza	133	WA5M/00490352/5	152	
		133A	WA5M/00490353/2	236	
		U3	WA5M/00490354/9	1218	
		U4	WA5M/00490355/6	508	
		U5	WA5M/00490356/3	603	
		S1	WA5M/00490357/0	407	

Lokal 2	Warszawa, ul. Pileckiego	S2	WA5M/00490358/7	358	Hipoteki D
		S3	WA5M/00490359/4	408	
		200	WA5M/00480163/0	1131	
		201	WA5M/00480165/4	516	
		202	WA5M/00480166/1	516	
		203	WA5M/00480167/8	513	
		204	WA5M/00480168/5	999	
		205	WA5M/00480169/2	376	
		206	WA5M/00480170/2	770	
		207	WA5M/00480172/6	926	
		208	WA5M/00480173/3	701	
		209	WA5M/00480174/0	687	
		210	WA5M/00480175/7	554	

- b. w dniu 10 czerwca 2019 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki D wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki D na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne i oświadczeniem o w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 8820/2019) do kwoty równej sumie Hipoteki D z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2023 r.
 - c. skróty wycen Nieruchomości stanowi załącznik do Noty Informacyjnej w pkt 5.7.1;
 - d. Hipoteka D na nieruchomościach została wpisana do ksiąg wieczystych na pierwszym miejscu w dniu 22 lipca 2019 r.
 - e. terminy wskazane w pkt b. i d. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
 - f. Wycena Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, który została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
 - g. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki D będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
 - h. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie b.;
2. cesję – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomościach na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- Przed Dniem Emisji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1;
- Polisy dla poszczególnych Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1;
- Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1
- W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji serii D zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4.1 Noty Informacyjnej).

Obligacje serii F

Na dzień wydania Obligacji serii F (zapisania w Ewidencji) nie były zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji serii F zostały ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych (zapisania w Ewidencji) i obejmują:

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 16 500 000 (szesnaście milionów pięćset tysięcy) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomościach („**Hipoteka F**”), przy czym:
 - Hipoteka F obejmuje poniżej wskazane nieruchomości:

Nazwa	Lokalizacja	Nr działki/ lokalu	Numery KW	Wycena (w zł)	Status
Nieruchomość Geologiczna	Warszawa, Geologiczna 4	U1	WA5M/00492628/5	484 000	W dniu 5 lutego 2021 Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie dokonał wpisu Hipoteki F
		U2	WA5M/00492629/2	59 000	
		U3	WA5M/00492630/2	3 608 000	
		U123	WA5M/00492631/9	94 000	
		U200.4	WA5M/00492632/6	103 000	
		U300.4	WA5M/00492633/3	104 000	
		U400.4	WA5M/00492634/0	105 000	
		U500.4	WA5M/00492635/7	111 000	
		U600.4	WA5M/00492636/4	110.000	
Nieruchomość Częstochowa	Częstochowa, ul. Oleńki	RES	CZ1C/00179377/0	12 102 000 (dwanaście milionów sto dwa tysiące)	W dniu 12 sierpnia 2020 roku Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu
		SK1	CZ1C/00179378/7		
		SK2	CZ1C/00179379/4		
		SK3	CZ1C/00179380/4		
		SPA	CZ1C/00179381/1		
		U1	CZ1C/00179382/8		
		U2	CZ1C/00179383/5		
		U3	CZ1C/00179384/2		
		K1	CZ1C/00179385/9		
		K2	CZ1C/00179386/6		

		K3	CZ1C/00179387/3		Hipoteki F
		K4	CZ1C/00179388/0		
		K5	CZ1C/00179389/7		
		K6	CZ1C/00179390/7		

- b. w dniu 22 czerwca 2020 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki F w formie aktu notarialnego (Repertorium A numer 54989/2020) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 5498/2020) do kwoty równej sumie Hipoteki F z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
 - c. skróty wycen nieruchomości stanowi załącznik do Noty Informacyjnej w pkt 5.7.2;
 - d. Hipoteka F na nieruchomościach została wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych na pierwszym miejscu w dniu 5 lutego 2021 (Nieruchomość Geologiczna) oraz 12 sierpnia 2020 r. (nieruchomość Częstochowa);
 - e. termin wskazany w pkt d. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
 - f. Wycena nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, który została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
 - g. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki F będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
 - h. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie b.;
2. cesję – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - a. Przed Dniem Emisji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa;
 - b. Polisy dla poszczególnych Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

- e. Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji serii F zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4.2 Noty Informacyjnej).

Obligacje serii G

Na dzień wydania Obligacji serii G (zapisania w Ewidencji) nie były zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji serii G zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych (zapisania w Ewidencji) i obejmują:

1. hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na nieruchomościach („**Hipoteka F**”), przy czym:
 - a. Hipoteka G obejmuje poniżej wskazane lokale

Lokalizacja	Nr działki/ lokalu	Numery KW	Wycena (w zł)	Status
al. Krakowskiej 237, Warszawa	U2	Złożone wnioski o wyodrębnienie lokali i założenie KW (status: nierozpoznany)	29 239 000	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteka G nie została wpisana
	U3			
	U4			
	U5			
	U6			
	U7			
	U8			
	U9			
	U10			
	U11			
	U12			
	U13			
	U14			
	U15			
	U16			
	U17			
	U18			
	U19			
	U20			
	U21			
	U22			
	U23			
	U24			

	U25			
	U26			
	U27			
	U28			
	U29			
	U30			
	U31			

- b. w dniu 19 listopada 2020 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki G w formie aktu notarialnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 19301/2020) do kwoty równej sumie Hipoteki G z lokali w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
 - c. skróty wyceny lokali stanowi załącznik do Noty Informacyjnej w pkt 5.7.3;
 - d. Hipoteka G na lokalach zostanie wpisana do ksiąg wieczystych na pierwszym miejscu w terminie do dnia 31 grudnia 2021 r. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteka G nie została wpisana. Jeżeli Emitent nie ustanowi Hipoteki G w tym terminie na wszystkich lokalach, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.
 - e. termin wskazany w pkt d. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
 - f. Wycena lokali zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, który została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
 - g. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki G będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
 - h. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie b.;
2. cesję – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - a. Przed Dniem Emisji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia lokali;
 - b. Polisa dla lokali wystawione będzie do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości lokali;

- c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umowy ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej lokali
- d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- e. Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji serii G zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4.3 Noty Informacyjnej).

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 28 maja 2019 roku (w przypadku Obligacji serii D), 5 czerwca 2020 roku (w przypadku Obligacji serii F) oraz 3 listopada 2020 roku (w przypadku Obligacji serii H) zostały zawarte pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowy zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa
Telefon:	+48 22 623 82 30
e-mail:	biuro@oglegal.pl
Numer KRS:	0000581446
REGON:	362787608
NIP:	5252632794

4.8. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Emitent oświadcza, że:

- a) Wartość zobowiązań Emitenta **w ujęciu jednostkowym** na dzień 31 marca 2019 r. wyniosła 547 217 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 42 713 tys. zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 125 651 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 2 275 tys. zł
- b) Wartość zobowiązań Emitenta **w ujęciu skonsolidowanym** na dzień 31 marca 2019 r. wyniosła 549 579 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 42 713 tys. zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 125 651 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 2 325 tys. zł
- c) Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu **jednostkowym** na dzień 31 marca 2020 r. wyniosła 555 273 tys., w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 156 617 tys. zł
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 15 948 tys. zł
 - zobowiązania przeterminowane: 15 tys. zł
- d) Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu **skonsolidowanym** na dzień 31 marca 2020 r. wyniosła 557 120 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 17 488 tys. zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 156 819 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 15 tys. zł
- e) Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu **jednostkowym** na dzień 30 września 2020 r. wyniosła 411 878 tys. zł., w tym:
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 173 857 tys. zł
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 3 897 tys. zł
 - zobowiązania przeterminowane: 23 tys. zł
- f) Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu **skonsolidowanym** na dzień 30 września 2020 r. wyniosła 414 824 tys. zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 5 462 tys. zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 173 913 tys. zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 25 tys. zł

Prognoszowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2018 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.arche.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
E	ACH1122	50.000	50.000.000	15.11.2022	TAK	Tak

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

Raporty bieżące - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-biezace,81>

Raporty okresowe - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-okresowe,15>

4.10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.11. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

4.12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

4.13. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Obligacje serii D

Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone dla Nieruchomości 1 w dniu 15 maja 2019 r., dla Lokali 1 w dniu 20 maja 2019 r., dla Lokali 2 w dniu 18 maja 2019 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Lokali 1 zgodnie wynosi łącznie 3.890.000 zł.

Wartość Lokali 2. wynosi łącznie 7.689.000 zł.

Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15 maja 2019 r. wynosi 30 370 000 zł.

Obligacje serii F

Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone dla Nieruchomości Geologiczna w dniu 29 maja 2020 r., dla Nieruchomości Częstochowa w dniu 27 maja 2020 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Nieruchomości Geologiczna wynosi łącznie 4 778 000 zł.

Wartość Nieruchomości Częstochowa wynosi łącznie 12 102 000 zł.

Obligacje serii G

Wyceny lokali zostały sporządzone w dniu 10 czerwca 2020 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Lokali wynosi łącznie 29 239 000 zł.

Podmiot dokonujący wycen, członkowie jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osoby zatrudnione przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osoby blisko związane w rozumieniu

art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny zachowują bezstronność i niezależność, o której mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm.). Podczas wykonywania wycen przestrzegaliśmy zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Skróty wycen przedmiotów zabezpieczenia dla Obligacji serii D, serii F i serii G stanowią załączniki do Noty Informacyjnej (pkt. 5.7 Noty Informacyjnej).

4.14. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 7

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.04.2021 godz. 20:18:49

Numer KRS: 0000831001

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	28.02.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	13	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/9613/21/774	
	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: 710021277, NIP: 8211639335
3.Firma, pod którą spółka działa	"ARCHE" 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 WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 361, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-801, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	ARCHE@ARCHE.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.ARCHE.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	07.02.2020 R., NOTARIUSZ JOANNA KNAP, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 596/2020.
	2	22.09.2020 R., REP. A NR 9433/2020, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANIE W § 20 USTĘPU 3

3	14.01.2021 R., REP. A NR 359/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W §5 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI, PO PKT 30), DODAJE SIĘ PUNKTY OD 31) DO 65), ZMIENIONO: §13 UST. 1 I §15
---	---

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	SPOSÓB POWSTANIA: PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W "ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. (AKT NOTARIALNY Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. REP. A NR 5842/2019 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOANNĘ KNAP. KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. NOWY ŚWIAT 7 LOK.9) PODSTAWA PRZEKSZTAŁCENIA: ART. 551 § 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH.
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 "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji 0000190693
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję -----
	5.Numer REGON 710021277
	6.Numer NIP 8211639335

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	3 001 500,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	3001500
4.Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału	3 001 500,00 Zł

wpłaconego	
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	3001500
	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 zmiennych	
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		KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYŚLAW
	3.Numer PESEL/REGON	52090408837
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	87091809950
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład	NIE

	zarządu została zawieszona w czynnościach?	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MITURA
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL/REGON	76051012745
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		
	RADA NADZORCZA		
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	GROCHOWSKI
		2.Imiona	WOJCIECH JAKUB
		3.Numer PESEL	80040905851
	2	1.Nazwisko	GROCHOWSKA
		2.Imiona	LENA GRAŻYNA
		3.Numer PESEL	55032811063
	3	1.Nazwisko	DĘBIŃSKA
		2.Imiona	KATARZYNA JOLANTA
		3.Numer PESEL	72061513348
	4	1.Nazwisko	GROCHOWSKI
2.Imiona		RYSZARD JAN	
3.Numer PESEL		61062410518	
5	1.Nazwisko	MATUSZCZYK	
	2.Imiona	RAFAŁ GRZEGORZ	
	3.Numer PESEL	66080804752	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	11, 05, Z, PRODUKCJA PIWA
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA

4	56, 10, A, RESTAURACJE I INNE STAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE
5	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOSCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)
6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
7	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH
8	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH
9	73, 1, , REKLAMA

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	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2020

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.04.2021
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółka działa pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna i może używać skrótu firmy „**ARCHE**” S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest Warszawa.
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
3. Na obszarze swego działania Spółka może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa, zakłady, przedsiębiorstwa i inne placówki jak również przystępować do innych spółek, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 4

1. Spółka powstała w drodze przekształcenia Spółki „**ARCHE**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę akcyjną.
2. Założycielami Spółki są dotychczasowi wspólnicy Spółki przekształconej:
 - 1) Władysław Grochowski,
 - 2) Ryszard Grochowski,
 - 3) Fundacja Leny Grochowskiej,
 - 4) Elżbieta Osińska,
 - 5) Maciej Osiński.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5

1. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:
 - 1) PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
 - 2) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 4) PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

-
- 5) PKD 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 6) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 7) PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
 - 8) PKD 56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
 - 9) PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),
 - 10) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych,
 - 11) PKD 96.04.Z - Działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej,
 - 12) PKD 96.02.Z - Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, -
 - 13) PKD 91.03.Z - Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych,
 - 14) PKD 03.22.Z - Chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych,
 - 15) PKD 01.50.Z - Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana), -
 - 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
 - 17) PKD 46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
 - 18) PKD 79.11.A - Działalność agentów turystycznych,
 - 19) PKD 79.11.B - Działalność pośredników turystycznych,
 - 20) PKD 90.04.Z - Działalność obiektów kulturalnych,
 - 21) PKD 73.1 - Reklama,
 - 22) PKD 86.90.A - Działalność fizjoterapeutyczna,
 - 23) PKD 86.90.C- Praktyka pielęgniarek i położnych,
 - 24) PKD 86.90.D - Działalność paramedyczna, -
 - 25) PKD 86.90.E - Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana,
 - 26) PKD 11.05.Z - Produkcja piwa. -
 - 31) PKD 31.0 – Produkcja mebli,
 - 32) PKD 46.47.Z – Sprzedaż hurtowa mebli, dywanów i sprzętu oświetleniowego,
 - 33) PKD 47.59.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
 - 34) PKD 42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 35) PKD 43.39.Z – Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 36) PKD 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
-

-
- 37) PKD 55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie,
 - 38) PKD 47.11.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych,
 - 39) PKD 77.2 Wypożyczanie i dzierżawa artykułów użytku osobistego i domowego,
 - 40) PKD 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego,
 - 41) PKD 59.11.Z - Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
 - 42) PKD 93.2 - Działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
 - 43) PKD 93.1 - Działalność związana ze sportem,
 - 44) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych,
 - 45) PKD 47.30.Z - Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
 - 46) PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 47) PKD 16.23.Z - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa, 48) PKD 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 49) PKD 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 50) PKD 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 51) PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 52) PKD 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 53) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 54) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,
 - 55) PKD 87.10.Z - Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarzką,
 - 56) PKD 86.21.Z - Praktyka lekarska ogólna,
 - 57) PKD 86.22.Z - Praktyka lekarska specjalistyczna,
 - 58) PKD 86.10.Z - Działalność szpitali,
 - 59) PKD 85.42.Z - Szkoły wyższe,
 - 60) PKD 85.41.A - Szkoły policealne,
 - 61) PKD 47.91.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,
 - 62) PKD 49.39.Z - Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany,
 - 63) PKD 49.41.Z - Transport drogowy towarów,
 - 64) PKD 77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 65) PKD 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
-

2. *Jeżeli na mocy przepisów prawa prowadzenie działalności Spółki wymaga koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po otrzymaniu odpowiedniej koncesji lub zezwolenia.*

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 6

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.001.500,00 złotych (trzy miliony tysiąc pięćset złotych).*
2. *Kapitał zakładowy dzieli się na 3.001.500 (trzy miliony tysiąc pięćset) zwykłych akcji imiennych serii A od numeru 0000001 do numeru 3001500, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda akcja.*
3. *Kapitał zakładowy został w całości pokryty w ramach przekształcenia Spółki „ARCHE” Spółka z o. o. w Spółkę akcyjną.*

§ 7

Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych) oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone.

III. ORGANY SPÓŁKI

§ 8

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd,
- 2) Walne Zgromadzenie,
- 3) Rada Nadzorcza.

ZARZĄD

§ 9

1. *Zarząd składa się z nie więcej niż 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.*
2. *Zarząd działa na podstawie Regulaminu. Regulamin jest przyjmowany uchwałą Zarządu. Regulamin określa w szczególności tryb podejmowania uchwał oraz sprawy, które wymagają kolegiального rozpatrzenia przez Zarząd.*
3. *Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych.*
4. *Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu.*

§ 10

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną pięcioletnią kadencję.

§ 11

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest uprawniony każdy członek Zarządu samodzielnie.
2. Do dokonywania określonych czynności lub dokonywania określonego rodzaju czynności mogą być ustanawiani pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie z innymi pełnomocnikami, w granicach umocowania. Zarząd będzie prowadzić rejestr wydawanych pełnomocnictw.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 12

1. Walne Zgromadzenia dzielą się na zwyczajne i nadzwyczajne i odbywają się w siedzibie Spółki.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że postanowienia Statutu lub przepisy prawa przewidują warunki surowsze.
3. Poza sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i niniejszym Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
 - 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 4) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
 - 5) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych;
 - 6) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych.
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

RADA NADZORCZA

§ 13

1. Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 (pięciu) członków.
2. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na jaką został powołany, a także z chwilą jego odwołania, rezygnacji lub śmierci.
5. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej pięcioletniej kadencji.

§ 14

1. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. W razie konieczności, uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym przedstawiane są do podpisu wszystkim członkom Rady Nadzorczej i stają się wiążące po podpisaniu ich przez co najmniej połowę członków Rady Nadzorczej.

§ 15

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1) opiniowanie propozycji zmian Statutu Spółki przygotowanych przez Zarząd,
- 2) wyznaczanie podmiotu dokonującego badania sprawozdań finansowych Spółki,
- 3) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki,
- 4) wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego Członka Zarządu Spółki,
- 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi.

§ 16

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywać się będą nie rzadziej niż 3 (trzy) razy w roku obrotowym Spółki.

§ 17

W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

IV. RACHUNKOWOŚĆ I KAPITAŁY

§ 18

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki zakończy się 31 grudnia 2020 r.

§ 19

- 1. Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych.*
- 2. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć kapitały rezerwowe.*
- 3. Na mocy uchwały Zarządu mogą być także tworzone fundusze celowe. Zasady gospodarowania funduszami celowymi określają regulaminy uchwalone przez Zarząd i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą-*

§ 20

- 1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.*
- 2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk.*
- 3. Zobowiązania pieniężne spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw nie będą wypłacane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.*

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

- 1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.*
- 2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.*

- 5.2.1. Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd

**Uchwała nr 6
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
z dnia 31 sierpnia 2020 roku
w przedmiocie zmiany Statutu Spółki**

W związku z podjęciem przez niniejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie: Uchwały nr 4 w przedmiocie umorzenia wszystkich akcji posiadanych przez Pana , a następnie - stosownie do treści art. 455 § 1 Kodeksu spółek handlowych - Uchwały nr 5 w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Spółki poprzez umorzenie wszystkich akcji posiadanych przez Pana - które to Uchwały skutkują zwrotem na rzecz Wspólnika Pana

wkładu w wysokości 19.200,00 (dziewiętnaście tysięcy dwieście) złotych oraz wypłatą pozostałej części wynagrodzenia z tytułu umorzenia posiadanych przez niego akcji w kwocie 1.801.949,50 (jeden milion osiemset jeden tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć i 50/100) złotych z kapitału zapasowego Spółki, a ponadto w celu wykonania § 10 Ugody mediacyjnej z dnia 12 listopada 2019 roku oraz umożliwienia Wspólnikowi Panu

wyjścia ze Spółki, konieczne i uzasadnione jest podjęcie niniejszej Uchwały mającej na celu zmianę § 6 ust. 1 i 2 Statutu Spółki, traktujących o kapitale zakładowym Spółki. Wobec powyższego Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia zmienić Statut Spółki, w ten sposób, że: -----

- § 6 ust. 1 Statutu otrzymuje brzmienie: -----

„Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.982.300,00 zł (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych).”, -----

- § 6 ust. 2 Statutu otrzymuje brzmienie: -----

„Kapitał zakładowy dzieli się na 2.982.300,00 (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta) zwykłych akcji imiennych serii A od numeru 0000001 do numeru 2909300 oraz od numeru 2928501 do numeru 3001500, o

Uchwała nr 8
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
z dnia 31 sierpnia 2020 roku
w przedmiocie dodania przedmiotu działalności Spółki

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia dokonać zmiany Statutu Spółki, w ten sposób, że w **§ 5 ust. 1 Statutu Spółki**, po pkt 26) kropkę zastępuje się przecinkiem oraz **dodaje się punkty od 27) do 30)**, w następującym brzmieniu: -----

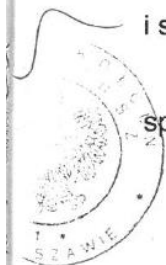
„27) PKD 77.21.Z - Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego, -----

28) PKD 85.51.Z - Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych, -----

29) PKD 93.21.Z - Działalność wesołych miasteczek i parków rozrywki, -----

30) PKD 93.29.Z - Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.” -----

2. W związku z podjęciem niniejszej Uchwały oraz Uchwały nr 6



Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki. -----

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

5.3.1. Obligacje serii D

Uchwała Zarządu

z dnia 28 maja 2019 r.

Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693

w przedmiocie emisji obligacji serii D

§1

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa”), postanawia wyemitować obligacje serii D o wartości nominalnej w wysokości 100 zł (sto) złotych każda („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. oznaczenie serii: D;
2. liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 200 000 (dwieście tysięcy) sztuk;
3. brak progno emisji;
4. wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 100,00 (sto) złotych;
5. obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę 4,50 p.p.;
6. obligacje będą obligacjami na okaziciela, nie mającymi formy dokumentu, zabezpieczonymi w następujący sposób:
 - a. hipoteka o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz administratora hipoteki, do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na następujących nieruchomościach:
 - i. zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha;
 - ii. samodzielnych lokalach usługowych o nr 133, 133A, U3, U4, U5, S1, S2 i S3 (lokale nie wyodrębnione), położonych w Warszawie przy ul. Poloneza, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00489418/6, obejmującą działki ewidencyjne nr 76/8 i 21/8, o łącznej powierzchni 4 959 m²;
 - iii. samodzielnych lokalach usługowych o nr 200 (WA5M/00480163/0), 201 (WA5M/00480165/4), 202 (WA5M/00480166/1), 203 (WA5M/00480167/8), 204 (WA5M/00480168/5), 205 (WA5M/00480169/2), 206 (WA5M/00480170/2), 207 (WA5M/00480172/6), 208 (WA5M/00480173/3), 209 (WA5M/00480174/0), 210 (WA5M/00480175/7), położonych w Warszawie przy ul. Rtm. Pileckiego, dla której Sąd

Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WAsM/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha;

- b. cesja praw z polis ubezpieczeniowych lokali z pkt. ii. i iii. oraz budynków usytuowanych na nieruchomości z pkt i. powyżej;
- c. oświadczenia Spółki o poddaniu się egzekucji w zakresie hipoteki;
- 7. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 8. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 36 miesięcy od dnia emisji;
- 9. Emisja Obligacji nastąpi w trybie wskazanym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty prywatnej.
- 10. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. stosownie do art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach („Depozyt KDPW”). Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem KDPW umowy lub umów o rejestrację Obligacji.
- 11. Środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii A.
- 12. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy.
- 13. Spółka wprowadzi Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Włodzisław Godlewski
Rafał Godlewski

Warszawa, dnia 7 czerwca 2019 r.

ZMIANA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII D

Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
wpisana ej' do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla
m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000190693
(„Spółka”)

1. W imieniu Spółki zmieniam Warunki Emisji obligacji serii D emitowanych przez Spółkę, z dnia 28 maja 2019 r. („Warunki Emisji”), w ten sposób, że:
 - w pkt 11.1.2. (i) ppkt. b usuwa się „150%” i wstawia się „100%”
 - w pkt 11.1.2. (i) ppkt. c usuwa się „150%” i wstawia się „100%”
 - w pkt 14.5. usuwa się „pkt 14.5.8.” i wstawia się „pkt 14.6.”
2. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający zmiany, o których mowa w ust. 1, który stanowi załącznik 1/1 do niniejszego pisma.

W imieniu Spółki:

Imię i nazwisko	Włodzisław Godziowski
stanowisko	prezes zarządu
Podpis	Godziowski

5.3.2. Obligacje serii F

Uchwała

z dnia 4 czerwca 2020 r.

Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

w sprawie emisji obligacji serii F

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2018 r. poz. 483, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm. „Ustawa o Obrocie”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną zabezpieczone pod Dniem Emisji i będą docelowo obejmować:
 - i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali;

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

PREZES
Władysław Grochowski

5.3.3. Obligacje serii G

Uchwała

z dnia 5 listopada 2020 r.

Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

w sprawie emisji obligacji serii G

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, docelowo zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w przedziale od 5,50% - 6,00% ustaloną w oparciu o wysokość stopy procentowej wskazaną przez subskrybentów;
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie do 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.

9. Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:
- i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali;

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.


PREZES
Władysław Grochowski


Paweł Grochowski
Członek Zarządu

Uchwała nr ...

z dnia 24 listopad 2020 r.

Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

w sprawie ustalenia ostatecznej wysokości stopy procentowej oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii G

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z emisją obligacji Emitenta na okaziciela serii **G** o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysięcy złotych) każda („Obligacje”), stosownie do pkt. 1.42 Warunków Emisji Obligacji z dnia 5 listopada 2020 r („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie **6,00 % (sześć procent 00/100)** w skali roku.

§2.

W związku z dozwoloną zamianą Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazanym w §1 powyżej, zmianie ulegnie dotychczasowy zapis Warunków Emisji:

1.42. „Stopa Procentowa” oznacza 5,50% do 6,00%, w skali roku przy czym wysokość Stopy Procentowej zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta w oparciu o wysokość stopy procentowej wskazanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, o czym subskrybenci, którym przydzielone zostaną Obligacje zostaną poinformowani , z zastrzeżeniem pkt 16.8 Warunków Emisji;;

nadając mu nowe następujące brzemienie:

1.42. „Stopa Procentowa” oznacza 6,00%, w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.8 Warunków Emisji;

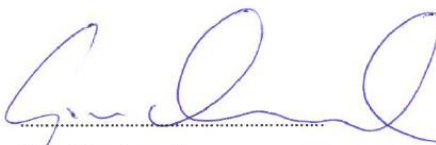


§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
2. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Upoważnia się oferującego Obligacje – Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o którym mowa w ust. 2.



Władysław Grochowski
Prezes Zarządu



Paweł Grochowski
Członek Zarządu

5.4. Warunki Emisji Obligacji

5.4.1. Obligacje serii D

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII D EMITOWANYCH PRZEZ ARCHE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII D

EMITOWANYCH PRZEZ:

ARCHE SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A.;
- 1.4. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.1.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;

- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.19. „Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną, o której mowa w pkt 11.1.1 Warunków Emisji;
- 1.20. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „Klient Instytucjonalny” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.22. „Klient Indywidualny” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.23. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505);
- 1.24. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „Lokale 1” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej przy ul. Poloneza, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00489418/6, obejmującą działki ewidencyjne nr 76/8 i 21/8, o łącznej powierzchni 4,959 m², stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
133		16,63	152	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji: a. nie zostały ustanowione odrębne własności Lokali. b. grunt, na którym usytuowane są lokale obciążony jest hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr U0003017748934 z dnia 17 grudnia 2015 r.
133A		26,73	236	
U3		144,95	1218	
U4		58,45	508	
U5		69,31	603	
S1		44,59	407	
S2		39,15	358	
S3		44,72	408	
RAZEM		444,53	3890	

Wartość Lokali 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 20 maja 2019 r. wynosi łącznie 3.890.000 zł.

- 1.26. „**Lokale 2**” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
200	WA5M/00480163/0	139,41	1131	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są obciążona hipoteką umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy sp.k. (KRS 000395983) z tytułu wierzytelności wynikających z obligacji serii A.
201	WA5M/00480165/4	61,36	516	
202	WA5M/00480166/1	61,33	516	
203	WA5M/00480167/8	61,07	513	
204	WA5M/00480168/5	123,06	999	
205	WA5M/00480169/2	43,94	376	
206	WA5M/00480170/2	93,25	770	
207	WA5M/00480172/6	114,11	926	
208	WA5M/00480173/3	84,86	701	
209	WA5M/00480174/0	83,16	687	
210	WA5M/00480175/7	65,94	554	
RAZEM		931,49	7689	

Wartość Lokali 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 18 maja 2019 r. wynosi łącznie 7.689.000 zł.

- 1.27. „**Marża**” oznacza 4,5 punktów procentowych w skali roku;
- 1.28. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Lokale 1 , Lokale 2 i Nieruchomość 1;
- 1.30. „**Nieruchomość 1**” oznacza zabudowaną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha. Nieruchomość 1 stanowi własność Emitenta.
- Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15 maja 2019 r. wynosi 30 370 000 zł.
- Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Nieruchomość 1 jest obciążona hipoteką umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy sp.k. (KRS 000395983) z tytułu wierzytelności wynikających z obligacji serii A.
- 1.31. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.32. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.36. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie ;
- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 498);
- 1.38. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 z późn. zm.);
- 1.39. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiązącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.40. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.41. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.44. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.45. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.46. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.47. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.2 Warunków Emisji;
- 1.48. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.49. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.50. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286);
- 1.51. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);

- 1.52. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 351);
- 1.53. „**WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate)**” oznacza stopę procentową, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
- 1.54. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.55. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.
- 1.56. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;
- 1.57. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
 - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
 - 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
 - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D,
- 4. SERIA OBLIGACJI**
 - 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą D.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
 - 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii A Emitenta, o wartości nominalnej 20 mln zł, których termin wykupu przypada na 10 października 2019 r.
 - 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Oferujący po otrzymaniu od Emitenta *Wezwania do wniesienia środków na wykup (całościowy lub częściowy obligacji serii A)* wygenerowanego przez Emitenta na stronie internetowej KDPW, przeleje na rachunek bankowy wskazany w *Wezwaniu do wniesienia środków na wykup* nie później niż do godziny 11:30 dnia 10 lipca 2019 r.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
 - 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.
 - 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI I WARUNEK PRZYDZIAŁU

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 9.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.
- 9.3. Przed Dniem Przydziału Emitent dostarczy Oferującemu dokument od Alior Bank S.A., w którym Alior Bank S.A. wyrazi zgodę na nieobciążanie hipoteką wskazaną pkt. 1.25. Warunków Emisji Lokali 1, które zostaną wyodrębnione z księgi wieczystej gruntu i będą stanowić przedmiot zabezpieczenia;

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

- 11.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych, przy czym Dzień Emisji Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone na zasadach i w terminach wskazanych poniżej:

11.1.1. Hipoteka

Obligacje docelowo będą zabezpieczone Hipoteką na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, przy czym:

- (i) oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w przypadku Nieruchomości 1 oraz Lokalu 2 zostanie złożone przed Dniem Emisji, zaś na Lokalach 1 zostanie złożone wraz z wnioskiem o ustanowieniu odrębnej własności każdego z lokali (utworzeniu odrębnej księgi wieczystej). Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540);
- (ii) Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipotek, każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem

wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2023 r.

- (iii) Do dnia 31 marca 2020 r. Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i od tego dnia będzie jej przysługiwać najwyższe pierwszeństwo, tym samym przed tym dniem nastąpić musi ustanowienie odrębnej własności każdego z Lokali 1 (utworzenie odrębnej księgi wieczystej);
- (iv) Termin wskazany w pkt (i) i (iii) uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- (v) Wyceny przedmiotu Hipoteki zostały sporządzone przez rzeczoznawcę Agnieszkę Michalak-Paduch majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;
- (vi) Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
- (vii) Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za ważność lub skuteczność Hipoteki.
- (viii) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (ii);
- (ix) Zwolnienie działek spod Hipoteki na cele publiczne:
 - a. działki ewidencyjne będące składową Nieruchomości 1, które zostały obciążone odpowiednio Hipoteką, a które zgodnie z celem będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne i przyłącza dla instalacji mediów, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia odpowiednio Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę;
 - b. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych;
 - c. łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 1% łącznej powierzchni danej nieruchomości a wyodrębniane działki będą niezabudowane.

11.1.2. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych

- (i) Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- a. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1;
 - b. Polisy dla poszczególnych Lokali oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynku znajdującego się na Nieruchomości 1;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynku znajdującego się na Nieruchomości 1;
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- (ii) Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego poprzedzonego postępowaniem sądowym.

11.2. Administrator Zabezpieczeń

- 11.2.1. w dniu 28 maja 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 11.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.2.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. (i) powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.2.4. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji oraz
 - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
 - 12.1.3. Zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **12 czerwca 2022** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
 - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
 - 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
 - 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
 - 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
 - 14.4. W przypadku, gdy:
 - 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:

14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2

Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.

14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 1,0.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

14.5.5. Wyплата dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - (ii) umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

14.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem punktu b) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt i) powyżej.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,
- c. z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w

stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;

c. Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.15. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

14.5.16. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.1.1 1.h, lub
- b. Hipoteka zostanie wykreślona, z którejkolwiek Nieruchomości, lub
- c. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

14.5.17. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.18. Wykup obligacji serii A

Emitent:

- a. w terminie do dnia 10 czerwca 2019 roku nie zawiadomi obligatariuszy obligacji serii A o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego wykupu obligacji serii A zgodnie z warunkami emisji, na kwotę nie niższą niż wartość nominalna przydzielonych Obligacji;
- b. w terminie do dnia 10 lipca 2019 roku nie dokona wykupu obligacji serii A zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLARCHE00013 zgodnie z wezwaniem z pkt. a powyżej.

- 14.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- a. 14.5.2,
- b. 14.5.4,
- c. 14.5.12,
- d. 14.5.15,

15. **WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

- 15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
 - w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.
- 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 16.1. Płatność Odsetek
- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.3. Naliczanie odsetek
- 16.3.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 12 września 2019 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Odsetko wego	Okresu Pierwszy dzień danego Odsetkowego	Okresu Ostatni dzień danego Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	12 września 2019 r.
2.	12 września 2019 r.	12 grudnia 2019 r.
3.	12 grudnia 2019 r.	12 marca 2020 r.
4.	12 marca 2020 r.	12 czerwca 2020 r.
5.	12 czerwca 2020 r.	12 września 2020 r.
6.	12 września 2020 r.	12 grudnia 2020 r.
7.	12 grudnia 2020 r.	12 marca 2021 r.

8.	12 marca 2021 r.	12 czerwca 2021 r.
9.	12 czerwca 2021 r.	12 września 2021 r.
10.	12 września 2021 r.	12 grudnia 2021 r.
11.	12 grudnia 2021 r.	12 marca 2022 r.
12.	12 marca 2022 r.	12 czerwca 2022 r.

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.8. Ustalanie Stopy Procentowej

16.8.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

16.8.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.8.3. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).

16.8.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowanych w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

16.8.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem

Ustalania Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.8.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

16.8.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

16.8.8. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 13.5 14.4 i 14.5.

18.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

18.2.1. skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

18.2.2. półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta,

18.3. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Oferujący i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

22.1. Skróty wyceny Lokali

22.2. Skróty wyceny Nieruchomości 1.

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 7 czerwca 2019 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Włodzisław Głodowski
Stanowisko	prezes zarządu
Podpis	Głodowski

5.4.2. Obligacje serii F

Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII F

EMITOWANYCH PRZEZ:

ARCHE S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

ARCHE S.A. (dawniej Arche sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.19. „Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną na wszystkich lokalach wchodząc w skład Nieruchomości, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.20. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505);
- 1.22. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.23. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988);
- 1.24. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.25. „Nieruchomość”, „Nieruchomości” oznacza łącznie Nieruchomość Geologiczna i Nieruchomość Częstochowa;
- 1.26. „Nieruchomość Geologiczna” oznacza łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej zabudowanej w Warszawie przy ul. Geologicznej 4, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako: dz. ew. nr 11, 12/1, 12/2 i 13 obręb 2-05-06, o łącznej powierzchni 1 710 m², dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00049427/8, stanowiącą własność Emitenta w skład której wchodzi poniższe lokale:

Nr	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z operatem (PLN)
U1	WA5M/00492628/5	46,53	484 000
U2	WA5M/00492629/2	5,71	59 000
U3	WA5M/00492630/2	347,05	3 608 000
U123	WA5M/00492631/9	9,84	94 000
U200.4	WA5M/00492632/6	10,76	103 000
U300.4	WA5M/00492633/3	10,86	104 000
U400.4	WA5M/00492634/0	10,96	105 000
U500.4	WA5M/00492635/7	11,52	111 000

U600.4	WA5M/00492636/4	11,49	110.000
SUMA		464,72	1781

- 1.27. „**Nieruchomość Częstochowa**” oznacza łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Oleńki 20, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00158303/8, obejmującą działki ewidencyjne nr 3/11 i 3/12, o łącznej powierzchni 7.439 m², stanowiącą własność Emitenta w skład której wchodzi poniższe lokale:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Uwagi
RES	CZ1C / 00179377 / 0	565,35	W dziale IV ksiąg wieczystych lokali wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 15.000.000 zł (piętnaście milionów złotych) na pierwszym miejscu zabezpieczająca wierzytelności wynikających z emisji obligacji serii C Emitenta
SK1	CZ1C / 00179378 / 7	569,81	
SK2	CZ1C / 00179379 / 4	91,11	
SK3	CZ1C / 00179380 / 4	101	
SPA	CZ1C / 00179381 / 1	55,17	
U1	CZ1C / 00179382 / 8	19,28	
U2	CZ1C / 00179383 / 5	19,84	
U3	CZ1C / 00179384 / 2	19,65	
K1	CZ1C / 00179385 / 9	16,09	
K2	CZ1C / 00179386 / 6	19,87	
K3	CZ1C / 00179387 / 3	15,54	
K4	CZ1C / 00179388 / 0	16,05	
K5	CZ1C / 00179389 / 7	16,50	
K6	CZ1C / 00179390 / 7	16,15	
RAZEM		1541,41	

Wartość Nieruchomości Częstochowa zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 27 maja 2020 r. wynosi 12 102 000 (dwanaście milionów sto dwa tysiące) złotych.

- 1.28. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.29. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.30. „**Oferujący**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.31. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;

- 1.34. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498 z późn. zm.);
- 1.35. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 z późn. zm.);
- 1.36. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.37. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.38. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.39. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.40. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.41. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.42. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.43. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.44. „**Stopa Procentowa**” oznacza 6,00 proc. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.8. Warunków Emisji;
- 1.45. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi;
- 1.46. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.47. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.);
- 1.48. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);
- 1.49. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);
- 1.50. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.);
- 1.51. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;

- 1.52. „Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
 - 1.53. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
 - 1.54. „Zgromadzenie Obligatariuszy” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
 - 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2020 r. r. w przedmiocie emisji obligacji serii F,
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą F.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji w pierwszej kolejności zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii C Emitenta, a ewentualna nadwyżka ponad te kwoty na bieżącą działalność operacyjną Emitenta.
 - 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Oferujący po otrzymaniu od Emitenta Wezwania do wniesienia środków na wykup (całościowy lub częściowy obligacji serii C) wygenerowanego przez Emitenta na stronie internetowej KDPW, przeleje na rachunek bankowy wskazany w Wezwaniu do wniesienia środków na wykup nie później niż do godziny 11:30 dnia 23 sierpnia 2020 r. Pozostała ewentualna kwota na rachunek bankowy Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
 - 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.000 (jedenaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego

na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

- 11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 16.500.000 (szesnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, przy czym:
 - 11.2.1. Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone przed Dniem Emisji, w tym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne dla Nieruchomości Częstochowa,
Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540);
 - 11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2024 r.**
 - 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych Nieruchomości do dnia 31 marca 2021 r.;
 - 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
 - 11.2.5. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Agnieszkę Michalak-Paduch (numer 3938), która została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 1;

- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2.(ii);
- 11.2.7. Zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akt notarialny określony w pkt 11.2.2. powyżej.
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - 11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości;
 - 11.3.2. Polisy dla poszczególnych lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości;
 - 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości;
 - 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.4. Została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
 - 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
 - 11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
 - 11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.
 - 11.4.4. Zaspokojenie z Cesji nastąpi poprzez pozasądową realizację uprawnień wynikających z polis ubezpieczeniowych będących przedmiotem Cesji lub w drodze postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom wierzytelności będących przedmiotem Cesji.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.3. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji, oraz
 - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
 - 12.1.3. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji.
- 12.4. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 czerwca 2023** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
 - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZĘSNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
 - 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w

którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:

14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2.

Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.

14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,9.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

14.5.5. Wyplata dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - (ii) umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).

- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

14.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem punktu b) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakkolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a) powyżej.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,
- c. z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
- (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub

- (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
 - c. Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.15. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyce wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

14.5.16. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. (ii) lub 1.h lub
- b. Nie zostanie dokonany wpis Hipoteki zgodnie z pkt 11.2.3., lub
- c. Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, lub
- d. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

14.5.17. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- a. 14.5.2,
- b. 14.5.4,
- c. 14.5.12,
- d. 14.5.15,

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za VIII Okres Odsetkowy.

15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX Okres Odsetkowy – 1%,
- w Dniu Płatności odsetek za X Okres Odsetkowy – 0,5%,
- w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.3. Naliczanie odsetek

16.3.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego o	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	25 września 2020 r.
2.	25 września 2020 r.	25 grudnia 2020 r.
3.	25 grudnia 2020 r.	25 marca 2021 r.
4.	25 marca 2021 r.	25 czerwca 2021 r.
5.	25 czerwca 2021 r.	25 września 2021 r.
6.	25 września 2021 r.	25 grudnia 2021 r.
7.	25 grudnia 2021 r.	25 marca 2022 r.
8.	25 marca 2022 r.	25 czerwca 2022 r.
9.	25 czerwca 2022 r.	25 września 2022 r.
10.	25 września 2022 r.	25 grudnia 2022 r.
11.	25 grudnia 2022 r.	25 marca 2023 r.
12.	25 marca 2023 r.	25 czerwca 2023 r.

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych

liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr - oznacza Stopę Procentową,
 - N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 16.7.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.7.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.7.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

16.8. Podwyższenie Stopy procentowej

16.8.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

16.8.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.8.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 13.5 14.4 i 14.5.

18.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

18.2.1. skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

18.2.2. półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta.

18.3. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Oferujący i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

- 22.1. Wyciąg z operatów szacunkowych.

Dnia 05 czerwca 2020 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Włodzisław Godziński
Stanowisko	prezes Zarządu
Podpis	Godziński

5.4.3. *Obligacje serii G*

ARCHE
GRUPA

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII G

EMITOWANYCH PRZEZ:

ARCHE S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

ARCHE S.A. (dawniej Arche sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.18. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę umowną łączną na Lokalach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505);
- 1.22. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.23. „**Lokale**” oznacza 30 (trzydzieści) samodzielnych lokali niemieszkalnych, będących własnością Emitenta, oznaczonych numerami od U2 do U31 położonych w Warszawie przy al. Krakowskiej 237 w budynku hotelu „Arche Hotel Krakowska”, których łączna wartość według operatu szacunkowego z dnia 10 czerwca 2020 r. wyniosła 29.239.000 zł; skrót operatu szacunkowego Lokali stanowi załącznik do Warunków Emisji; na dzień sporządzenia Warunków Emisji dla Lokali nie zostały wyodrębnione księgi wieczyste;
- 1.24. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.25. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.26. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.27. „**Oferujący**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.28. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.29. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.30. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.31. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498 z późn. zm.);
- 1.32. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 z późn. zm.);
- 1.33. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.34. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego,

w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

- 1.38. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.39. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.40. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.41. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.42. „**Stopa Procentowa**” oznacza 6,00%, w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.8 Warunków Emisji;
- 1.43. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi;
- 1.44. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.45. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);
- 1.47. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);
- 1.48. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.);
- 1.49. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.50. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.51. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.52. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 5 listopada 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G,
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą G.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji w pierwszej kolejności zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Przyjęcie Propozycji Nabycia może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Propozycji Nabycia.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**
- 11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych, przy czym:
 - 11.2.1. Na dzień Warunków Emisji dla Lokali nie zostały utworzone odrębne księgi wieczyste;
 - 11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone najpóźniej na dwa Dni Robocze przed Dniem Emisji.

Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540);

- 11.2.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2025 r.**
- 11.2.4. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia **31 grudnia 2021 r.**
- 11.2.5. Termin wskazany w pkt 11.2.4 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 11.2.6. Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch który została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 1;
- 11.2.7. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.3.;
- 11.2.8. Hipoteka będzie mogła zabezpieczać z jednakowym pierwszeństwem także kolejne serie obligacji emitowane przez Emitenta, z zastrzeżeniem, że w żadnym momencie łączna wartość nominalna obligacji które będą zabezpieczone Hipoteką (w tym Obligacji) nie przekroczy kwoty maksymalnej wielkości emisji Obligacji zgodnie z pkt 7.1 Warunków Emisji.
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali** na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - 11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - 11.3.2. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% ich szacowanej wartości;
 - 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
 - 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.4. Została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki

funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:

- 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji, oraz
 - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
 - 12.1.3. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **24 listopada 2023** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
 - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
 - 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:
 - 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2.

Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.
 - 14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
 - a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
 - b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 - c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
 - 14.5.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,9.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

14.5.5. Wyплата dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - (ii) umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

14.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem punktu b) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz

Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a) powyżej.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,
- c. z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- c. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu

Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.15. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

14.5.16. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.2.3 lub 11.2.7 lub
- b. Nie zostanie dokonany wpis Hipoteki zgodnie z pkt 11.2.3., lub
- c. Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, lub
- d. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

14.5.17. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- a. 14.5.2,
- b. 14.5.4,
- c. 14.5.12,
- d. 14.5.15,

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w dowolnym Dniu Roboczym z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w IX lub X Okresie Odsetkowym – 1%,
- w XI Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.3. Naliczanie odsetek

16.3.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Odsetkowego o	Okresu Pierwszy dzień danego Okresu Ostatni dzień danego Okresu	Okresu Ostatni dzień danego Okresu
1.	Dzień Emisji	24 lutego 2021 r.
2.	24 lutego 2021 r.	24 maja 2021 r.
3.	24 maja 2021 r.	24 sierpnia 2021 r.
4.	24 sierpnia 2021 r.	24 listopada 2021 r.
5.	24 listopada 2021 r.	24 lutego 2022 r.
6.	24 lutego 2022 r.	24 maja 2022 r.
7.	24 maja 2022 r.	24 sierpnia 2022 r.
8.	24 sierpnia 2022 r.	24 listopada 2022 r.
9.	24 listopada 2022 r.	24 lutego 2023 r.
10.	24 lutego 2023 r.	24 maja 2023 r.
11.	24 maja 2023 r.	24 sierpnia 2023 r.
12.	24 sierpnia 2023 r.	24 listopada 2023 r.

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.7.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

16.7.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

16.7.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

16.8. Podwyższenie Stopy procentowej

16.8.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

a) wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);

b) wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

16.8.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości

Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.8.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 18.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 13.5 14.4 i 14.5.
- 18.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:
 - 18.2.1. skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);
 - 18.2.2. półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta.
- 18.3. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

19. ZAWIADOMIENIA

- 19.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Oferujący i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

22.1. Skrót operatu szacunkowego Lokali.

Warszawa

Tekst jednolity z dnia 24 listopada 2020 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Włodzisław Godziński
Stanowisko	prezes zarządu
Podpis	Godziński

5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

5.5.1. Obligacje serii D

KANCELARIA NOTARIALNA
Artur Kędzierski - notariusz
Wojciech Szczypkowski - notariusz
spółka partnerska
00-112 Warszawa, ul. Bagno 2 lok. 194
tel. 22 654 40 11 do 13, fax 22 654 40 14

WYPIS

Repertorium A nr 8820/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego czerwca roku dwa tysiące dziewiętnastego (10.06.2019) przede mną **Anną Wnuk-Ogonowską**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Bagno nr 2 lokal 194, w Kancelarii tej stawiała się -----

Ewa Agnieszka **MROCZKOWSKA**,

zwana „Pełnomocnikiem”, --

działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, REGON: 710021277, NIP: 8211639335), w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „Spółką” lub „Emitentem”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 czerwca 2019 roku (stan na dzień 04.06.2019 godz. 15:59:11), z której nadto wynika, że spółka pod firmą **ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie jako spółka przejmująca **połączyła się** ze spółką pod firmą **ARCHE Spółka Akcyjna** (KRS 0000195651, REGON: 710002334) jako spółką przejmowaną na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) oraz art. 516 § 1 Kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na

spółkę przejmującą i tym samym wstąpiła z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej – stosownie do treści art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych, -----

na podstawie pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 115/2015, sporządzonym w dniu 19 stycznia 2015 roku przez Ernesta Kolcuna, notariusza w Warszawie, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, przy czym Stawająca zapewnia, że stan prawny Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, zaś udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś numer identyfikacji podatkowej Spółki notariusz ustalił na podstawie oświadczenia Stawającej. Umocowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

I.

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH W BUDYNKU PRZY ULICY POLONEZA W WARSZAWIE

§ 1. 1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----

1) Spółka jest współwłaścicielem (w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotu niniejszej czynności) nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87 (osiemdziesiąt siedem), w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 76/8 (siedemdziesiąt sześć łamane

spółkę przejmującą i tym samym wstąpiła z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej – stosownie do treści art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych, -----

na podstawie pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 115/2015, sporządzonym w dniu 19 stycznia 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, okazany w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, przy czym Stawajaca zapewnia, że stan prawny Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, zaś udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawajacej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś numer identyfikacji podatkowej Spółki notariusz ustalił na podstawie oświadczenia Stawajacej. Umocowanie Stawajacej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. -----

**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ
WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH,
OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

I.

**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI
LOKALI NIEMIESZKALNYCH W BUDYNKU PRZY ULICY
POLONEZA W WARSZAWIE**

§ 1.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----

1) Spółka jest współwłaścicielem (w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotu niniejszej czynności) nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87 (osiemdziesiąt siedem), w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 76/8 (siedemdziesiąt sześć łamane



przez osiem), o obszarze 0,1408 ha (jeden tysiąc czterysta osiem metrów kwadratowych), z obrębu numer 0823 (zero osiemset dwadzieścia trzy), nazwa 1-08-23 (jeden - zero osiem - dwadzieścia trzy) i 21/8 (dwadzieścia jeden łamane przez osiem), o obszarze 0,3551 ha (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), z obrębu numer 0828 (zero osiemset dwadzieścia osiem), nazwa 1-08-28 (jeden - zero osiem - dwadzieścia osiem), zatem o łącznym obszarze **0,4959 ha** (cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) („**Nieruchomość Poloneza**”), zabudowanej budynkiem hotelu, zawierającym sześć kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne („**Budynek Poloneza**”), dla której to Nieruchomości Poloneza Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00489418/6** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemnaście łamane przez sześć), przy czym powołane wyżej działki nr ewid. 76/8 i 21/8 powstały w wyniku podziału geodezyjnego odpowiednio działek nr ewid.: 76/2 i 21/2; -----

2) zgodnie z wpisem w dziale I-O księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 sposób korzystania z Nieruchomości Poloneza został oznaczony jako „B” – tereny mieszkaniowe, zaś Nieruchomość Poloneza zabudowana jest Budynkiem Poloneza, przy czym w dziale tym widnieją wzmianki o wnioskach o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, które to wnioski nie dotyczą przedmiotu niniejszej czynności; -----

3) w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 wpisane są: ----

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00474437/7, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, stanowiącej działki nr ewid.: 4/1 i 4/3, z obrębu 1-08-28, o treści szczegółowo określonej w § 6 ust. 1 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, który to wpis przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00018009/3 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/2 i 21/2, a następnie z księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00486706/1 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/8 i 21/8, -----

b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00018009/3, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr ewid.: 21/2

i 76/2, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w § 7 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, -

które to wpisy przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00486706/1 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/8 i 21/8, -----

c) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----

d) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek nr ewid.: 76/8 i 21/8, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez garaż w części komunikacyjnej w celu zapewnienia dostępu do pomieszczeń, instalacji i urządzeń służących do użytku ogółu właścicieli lokali, usytuowanych w budynku, posadowionym na nieruchomości władnącej, z zastrzeżeniem, że uprawnienie to powinno być wykonywane w sposób jak najmniej uciążliwy dla współwłaścicieli garażu, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa osób i mienia, porządku domowego, zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów, -----

e) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00474007/4, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, z ograniczeniem jej wykonywania do części działki nr ewid. 3/5, zaznaczonej kolorem zielonym na załączniku nr 10 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w § 8 ust. 5 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu; -----

5) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 Spółka wpisana jest jako współwłaściciel na podstawie: (a) umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 1783/2014, sporządzonym w dniu 17 lipca 2014 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, (b) umowy sprzedaży i ustanowienie hipoteki, umowy o udział do korzystania oraz umowy zniesienia współwłasności,



udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 14432/2014, sporządzonym w dniu 17 września 2014 roku przez Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, (c) umowy sprzedaży oraz ustanowienie hipotek, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 14463/2014, sporządzonym w dniu 17 września 2014 roku przez Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, (d) umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5641/2015, sporządzonym w dniu 21 maja 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, (e) umowy zniesienia współwłasności, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5681/2015, sporządzonym w dniu 22 maja 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, (f) umowy zniesienia współwłasności i umowy o ustanowienie służebności gruntowej, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 6343/2015, sporządzonym w dniu 10 lipca 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, a nadto w dziale tym widnieją wzmianki o wnioskach o wpis właścicieli wyodrębnionych lokali jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej; -----

6) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 wpisane są: -----

a) odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314758), -----

b) cztery nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą innogy Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 140787780), -----

c) nieodpłatna i bezterminowa służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314764), -----

d) nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr ewid.: 21/1 i 76/1, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00018009/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w § 7 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, -----

które to wpisy przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00486706/1 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/8 i 21/8, -----

e) podział do korzystania ze zdefiniowanej w dalszej części niniejszego aktu notarialnego Nieruchomości Wspólnej Poloneza (*quoad usum*), zgodnie z którym: --

(i) każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego – lokalu usługowego U1 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z: pomieszczenia na separator znajdującego się na poziomie „- 2” Budynku Poloneza, części powierzchni elewacji Budynku Poloneza, przeznaczonych na bezpłatny montaż i eksploatację szyldów, logotypów, a nadto ogródka oraz miejsca na urządzenie klimatyzatorów i miejsca przeznaczonego na strefę dostaw, zaznaczonych (odpowiednio) na Załącznikach Nr 4 - 7 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----

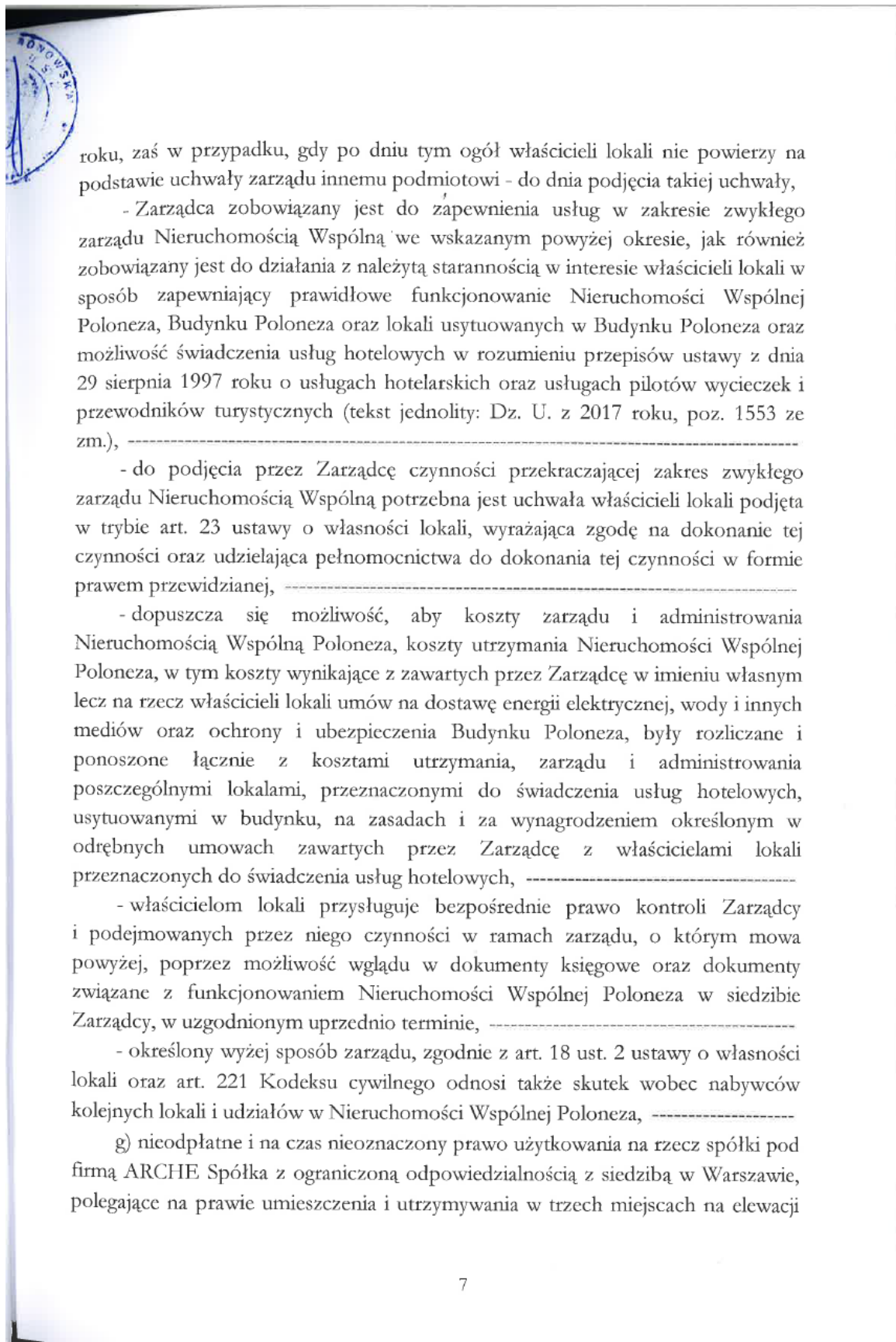
(ii) każdoczesnym właścicielom lokali niemieszkalnych – lokali usługowych U2, U3, U4, U5 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części powierzchni elewacji Budynku Poloneza przeznaczonych na bezpłatny montaż i eksploatację szyldów, logotypów, a nadto ogródków, zaznaczonych (odpowiednio) na Załączniku Nr 8 i Załączniku Nr 6 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----

przy czym właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej Poloneza, zobowiązani będą do utrzymania tych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza w należyтым stanie technicznym i porządku, konserwacji oraz dbania o zachowanie estetyki, a ponadto zobowiązani będą do zapewnienia możliwości dostępu do znajdujących się w opisanych wyżej częściach Nieruchomości Wspólnej Poloneza istniejących instalacji i pomieszczeń technicznych, służących obsłudze innych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza oraz do korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w budynku, nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionych z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy szyldy, logotypy oraz inne urządzenia zasilane będą energią elektryczną, -----

f) sposób zarządu Nieruchomością Wspólną Poloneza, zgodnie z którym zarząd Nieruchomością Wspólną powierzono spółce pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (zarząd powierzony), postanawiając, że: -----

- czynności w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali podejmować będzie spółka pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Zarządca”), -----

- zarząd powierzony sprawowany będzie w okresie do dnia 11 lutego 2029



roku, zaś w przypadku, gdy po dniu tym ogół właścicieli lokali nie powierzy na podstawie uchwały zarządu innemu podmiotowi - do dnia podjęcia takiej uchwały,

- Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia usług w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną we wskazanym powyżej okresie, jak również zobowiązany jest do działania z należytą starannością w interesie właścicieli lokali w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie Nieruchomości Wspólnej Poloneza, Budynku Poloneza oraz lokali usytuowanych w Budynku Poloneza oraz możliwość świadczenia usług hotelowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1553 ze zm.), -----

- do podjęcia przez Zarządcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli lokali podjęta w trybie art. 23 ustawy o własności lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa do dokonania tej czynności w formie prawem przewidzianej, -----

- dopuszcza się możliwość, aby koszty zarządu i administrowania Nieruchomością Wspólną Poloneza, koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej Poloneza, w tym koszty wynikające z zawartych przez Zarządcę w imieniu własnym lecz na rzecz właścicieli lokali umów na dostawę energii elektrycznej, wody i innych mediów oraz ochrony i ubezpieczenia Budynku Poloneza, były rozliczane i ponoszone łącznie z kosztami utrzymania, zarządu i administrowania poszczególnymi lokalami, przeznaczonymi do świadczenia usług hotelowych, usytuowanymi w budynku, na zasadach i za wynagrodzeniem określonym w odrębnych umowach zawartych przez Zarządcę z właścicielami lokali przeznaczonych do świadczenia usług hotelowych, -----

- właścicielom lokali przysługuje bezpośrednie prawo kontroli Zarządcy i podejmowanych przez niego czynności w ramach zarządu, o którym mowa powyżej, poprzez możliwość wglądu w dokumenty księgowe oraz dokumenty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości Wspólnej Poloneza w siedzibie Zarządcy, w uzgodnionym uprzednio terminie, -----

- określony wyżej sposób zarządu, zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 221 Kodeksu cywilnego odnosi także skutek wobec nabywców kolejnych lokali i udziałów w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

g) nicodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania na rzecz spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania w trzech miejscach na elewacji

budynku i w jednym miejscu przed budynkiem, zaznaczonych (odpowiednio) na planach stanowiących Załącznik Nr 6, Załącznik Nr 8 i Załącznik Nr 9 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, znaku firmowego (logo) wymienionej spółki wraz z nazwą hotelu o treści „Arche Hotel Poloneza” (o powierzchni wskazanej na powyższych Załącznikach), w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, przy czym użytkownik zobowiązany będzie do utrzymywania powyższego znaku firmowego w należyтым stanie technicznym, a nadto do pokrywania kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy oświetlenie tego znaku firmowego zasilane będzie energią elektryczną, -----

h) nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr ewid.: 76/7 i 21/7, której przebieg został zaznaczony kolorem pomarańczowym na Załączniku Nr 10 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, określonych w § 8 ust. 2 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----

i) nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego – lokalu usługowego oznaczonego jako U1, usytuowanego w budynku, o treści i zakresie określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----

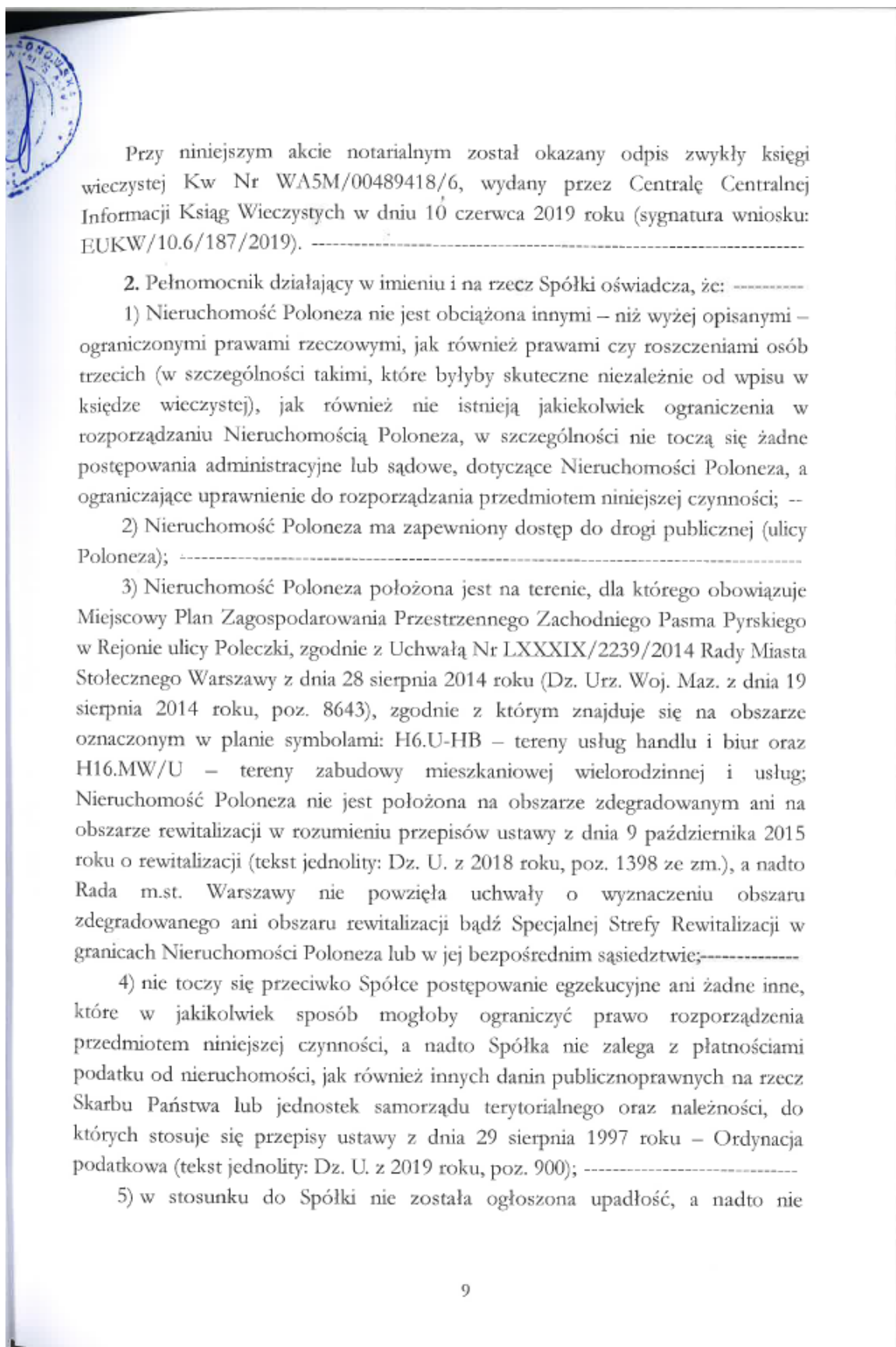
a nadto w dziale tym widnieje wzmianka o wniosku o wykreślenie roszczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży; -----

8) w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 wpisane są: -----

a) hipoteka umowna łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Alior Bank**”), tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie Umowy Nr U0003017748934 z dnia 17 grudnia 2015 roku, -----

b) roszczenia na rzecz spółki pod firmą mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz na rzecz spółki pod firmą PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni o ustanowienie hipotek umownych, które nie odnoszą się do przedmiotu niniejszej czynności; -----

9) działy I-IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6 nie zawierają innych - niż wyżej opisane - wpisów i wzmianek. -----



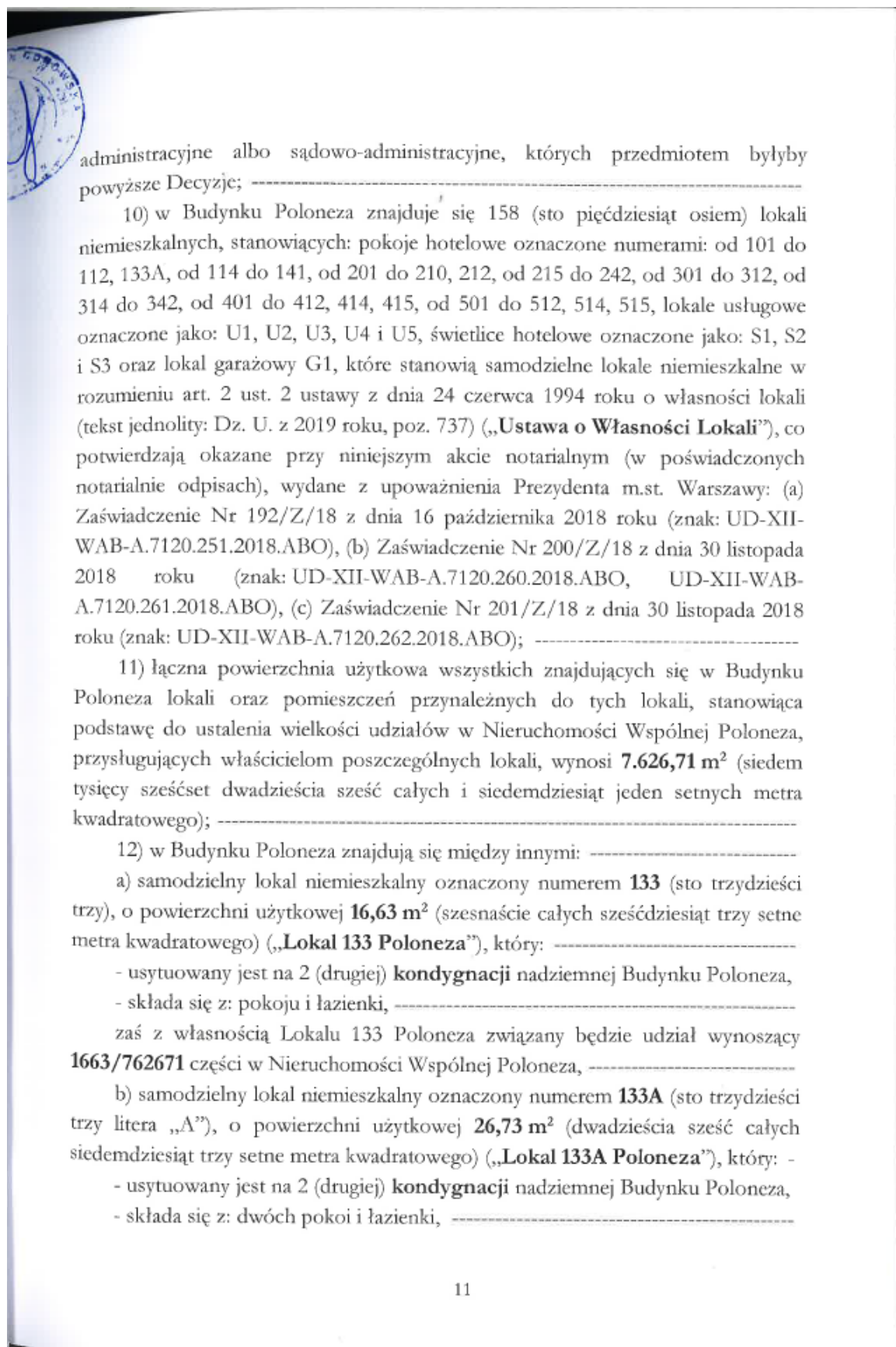
zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o upadłość Spółki; —

6) stosownie do treści § 20 ust. 2 Aktu Założycielskiego Spółki, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 9113/2018, sporządzonym w dniu 10 grudnia 2018 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, do dokonania czynności udokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki; -----

7) Spółka prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) i jest podatnikiem podatku od towarów i usług, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku; Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278)

8) w ramach powyższej działalności gospodarczej, na podstawie Decyzji nr 43/D/16, wydanej w dniu 26 lutego 2016 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XII-WAB-A.6740.384.2015.ABO), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zmienionej Decyzją nr 275/D/17, wydaną w dniu 3 października 2017 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XII-WAB-A.6740.218.2017.ABO), a następnie przeniesionej na Spółkę na podstawie Decyzji nr 87/AD/18, wydanej w dniu 16 lutego 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XII-WAB-A.6740.17.2000.ABO), Spółka zrealizowała na Nieruchomości Poloneza budowę Budynku Poloneza, to jest budynku niemieszkalnego – budynku hotelowego „Arche Poloneza” H1 z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zawierającego 6 (sześć) kondygnacji nadziemnych i 2 (dwie) kondygnacje podziemne, drogi dojazdowej (wewnętrznej), budynku wartowni, stacji trafo wraz z elementami zagospodarowania terenu, który to Budynek Poloneza został oddany do użytkowania na podstawie Decyzji nr IIOT/182/U/2018, wydanej w dniu 13 czerwca 2018 roku z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (znak: PINB.IIOT.5121.93.2018.KDu), zaś zgodnie z Zawiadomieniem, wydanym w dniu 16 listopada 2017 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: BG-N-NP.6624.2619.2017.AGR) Budynek Poloneza został oznaczony numerem porządkowym 87 (osiemdziesiąt siedem) od ulicy Poloneza; -----

9) opisane w punkcie 8) powyżej Decyzje są ostateczne, nie wygasły ani nie zostały uchylone, jak również nie zachodzą jakiegokolwiek przesłanki, które mogłyby stanowić podstawę do ich wzruszenia, a nadto nie toczą się żadne postępowania



administracyjne albo sądowno-administracyjne, których przedmiotem byłyby powyższe Decyzje; -----

10) w Budynku Poloneza znajduje się 158 (sto pięćdziesiąt osiem) lokali niemieszkalnych, stanowiących: pokoje hotelowe oznaczone numerami: od 101 do 112, 133A, od 114 do 141, od 201 do 210, 212, od 215 do 242, od 301 do 312, od 314 do 342, od 401 do 412, 414, 415, od 501 do 512, 514, 515, lokale usługowe oznaczone jako: U1, U2, U3, U4 i U5, świetlice hotelowe oznaczone jako: S1, S2 i S3 oraz lokal garażowy G1, które stanowią samodzielne lokale niemieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 737) („Ustawa o Własności Lokali”), co potwierdzają okazane przy niniejszym akcie notarialnym (w poświadczonych notarialnie odpisach), wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy: (a) Zaświadczenie Nr 192/Z/18 z dnia 16 października 2018 roku (znak: UD-XII-WAB-A.7120.251.2018.ABO), (b) Zaświadczenie Nr 200/Z/18 z dnia 30 listopada 2018 roku (znak: UD-XII-WAB-A.7120.260.2018.ABO, UD-XII-WAB-A.7120.261.2018.ABO), (c) Zaświadczenie Nr 201/Z/18 z dnia 30 listopada 2018 roku (znak: UD-XII-WAB-A.7120.262.2018.ABO); -----

11) łączna powierzchnia użytkowa wszystkich znajdujących się w Budynku Poloneza lokali oraz pomieszczeń przynależnych do tych lokali, stanowiąca podstawę do ustalenia wielkości udziałów w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, wynosi **7.626,71 m²** (siedem tysięcy sześćset dwadzieścia sześć całych i siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego); -----

12) w Budynku Poloneza znajdują się między innymi: -----

a) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **133** (sto trzydzieści trzy), o powierzchni użytkowej **16,63 m²** (szesnaście całych sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego) („Lokal 133 Poloneza”), który: -----

- usytuowany jest na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Poloneza,
- składa się z: pokoju i łazienki, -----

zaś z własnością Lokalu 133 Poloneza związany będzie udział wynoszący **1663/762671** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

b) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **133A** (sto trzydzieści trzy litera „A”), o powierzchni użytkowej **26,73 m²** (dwadzieścia sześć całych siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego) („Lokal 133A Poloneza”), który: -

- usytuowany jest na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Poloneza,
- składa się z: dwóch pokoi i łazienki, -----

zaś z własnością Lokalu 133A Poloneza związany będzie udział wynoszący
2673/762671 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

c) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U3** (litera „U” trzy),
o powierzchni użytkowej **144,95 m²** (sto czterdzieści cztery całe dziewięćdziesiąt
pięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U3 Poloneza”), który: -----

- usytuowany jest na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku
Poloneza, -----

- składa się z: sali, kuchni, komunikacji, magazynu, zmywalni, szatni i wc, -----

zaś z własnością Lokalu U3 Poloneza związany będzie udział wynoszący
14495/762671 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

d) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U4** (litera „U”
cztery), o powierzchni użytkowej **58,45 m²** (pięćdziesiąt osiem całych czterdzieści
pięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U4 Poloneza”), który: -----

- usytuowany jest na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku
Poloneza, -----

- składa się z: sali wielofunkcyjnej, biura, pomieszczenia socjalnego i
komunikacji, -----

zaś z własnością Lokalu U4 Poloneza związany będzie udział wynoszący
5845/762671 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

e) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U5** (litera „U” pięć),
o powierzchni użytkowej **69,31 m²** (sześćdziesiąt dziewięć całych trzydzieści jeden
setnych metra kwadratowego) („Lokal U5 Poloneza”), który: -----

- usytuowany jest na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku
Poloneza, -----

- składa się z: biura, pomieszczenia wielofunkcyjnego, komunikacji,
pomieszczenia pomocniczego i wc, -----

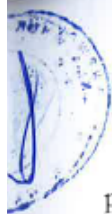
zaś z własnością Lokalu U5 Poloneza związany będzie udział wynoszący
6931/762671 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

f) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **S1** (litera „S” jeden),
o powierzchni użytkowej **44,59 m²** (czterdzieści cztery całe pięćdziesiąt dziewięć
setnych metra kwadratowego) („Lokal S1 Poloneza”), który: -----

- usytuowany jest na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Poloneza,

- składa się ze świetlicy, -----

zaś z własnością Lokalu S1 Poloneza związany będzie udział wynoszący
4459/762671 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----



g) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **S2** (litera „S” dwa), o powierzchni użytkowej **39,15 m²** (trzydzieści dziewięć całych piętnaście setnych metra kwadratowego) („**Lokal S2 Poloneza**”), który: -----

- usytuowany jest na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Poloneza,
- składa się ze świetlicy, -----

zaś z własnością Lokalu S2 Poloneza związany będzie udział wynoszący **3915/762671** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

h) samodzielny lokal niemieszkalny oznaczony numerem **S3** (litera „S” trzy), o powierzchni użytkowej **44,72 m²** (czterdzieści cztery całe siedemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego) („**Lokal S3 Poloneza**”, zaś łącznie z Lokalem 133 Poloneza, Lokalem 133A Poloneza, Lokalem U3 Poloneza, Lokalem U4 Poloneza, Lokalem U5 Poloneza, Lokalem S1 Poloneza, Lokalem S2 Poloneza, zwane również „**Lokalami Poloneza**”), który: -----

- usytuowany jest na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Poloneza, -----
- składa się ze świetlicy, -----

zaś z własnością Lokalu S3 Poloneza związany będzie udział wynoszący **4472/762671** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza; -----

13) nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów Ustawy o Własności Lokali stanowią w szczególności: Nieruchomość Poloneza oraz części wspólne Budynku Hotel Poloneza i urządzenia, w tym: fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcyjne, oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, instalacje oraz inne elementy służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielnymi lokalami („**Nieruchomość Wspólna Poloneza**”), przy czym wysokość udziałów w Nieruchomości Wspólnej Poloneza została ustalona zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali, a zatem odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ewentualnie pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, usytuowanych w Budynku Poloneza oraz pomieszczeń do nich przynależnych; -----

14) zgodnie z umową o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej Poloneza (*quoad usum*), objętą Repertorium A nr 1755/2019, sporządzonym w dniu 11 lutego 2019 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, każdoczesnemu właścicielowi: Lokalu Poloneza U3, Lokalu Poloneza U4, Lokalu Poloneza U5 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części powierzchni elewacji Budynku Poloneza przeznaczonych na

bezpłatny montaż i eksploatację szyldów, logotypów, a nadto ogródka, zaznaczonych na załącznikach do niniejszego aktu notarialnego; -----

15) Lokale Poloneza nie stanowią przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części. -----

Do niniejszego aktu notarialnego zostały załączone rzuty kondygnacji Budynku Poloneza, z zaznaczeniem na nich Lokali Poloneza, sporządzone stosownie do wymogu zawartego w art. 2 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali. -----

3. Pełnomocnik okazuje przy niniejszym akcie notarialnym: -----

a) wypis z kartoteki lokali (w poświadczonym notarialnie odpisie), wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 2 stycznia 2019 roku (znak: BG-UE-E-III.6621.15.2019.AMA), zawierający klauzulę, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, dotyczący między innymi Lokali Poloneza; -----

b) zaświadczenie zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokali niemieszkalnych wraz z częściami przynależnymi, wydane w dniu 5 czerwca 2019 roku przez Alior Bank, z którego między innymi wynika, że Alior Bank wyraża zgodę na zwolnienie od obciążenia Lokali Poloneza opisaną wyżej hipoteką wraz z prawami związanymi z Lokalami Poloneza i założenie nowych ksiąg wieczystych dla Lokali Poloneza, bez obciążenia powyższą hipoteką.

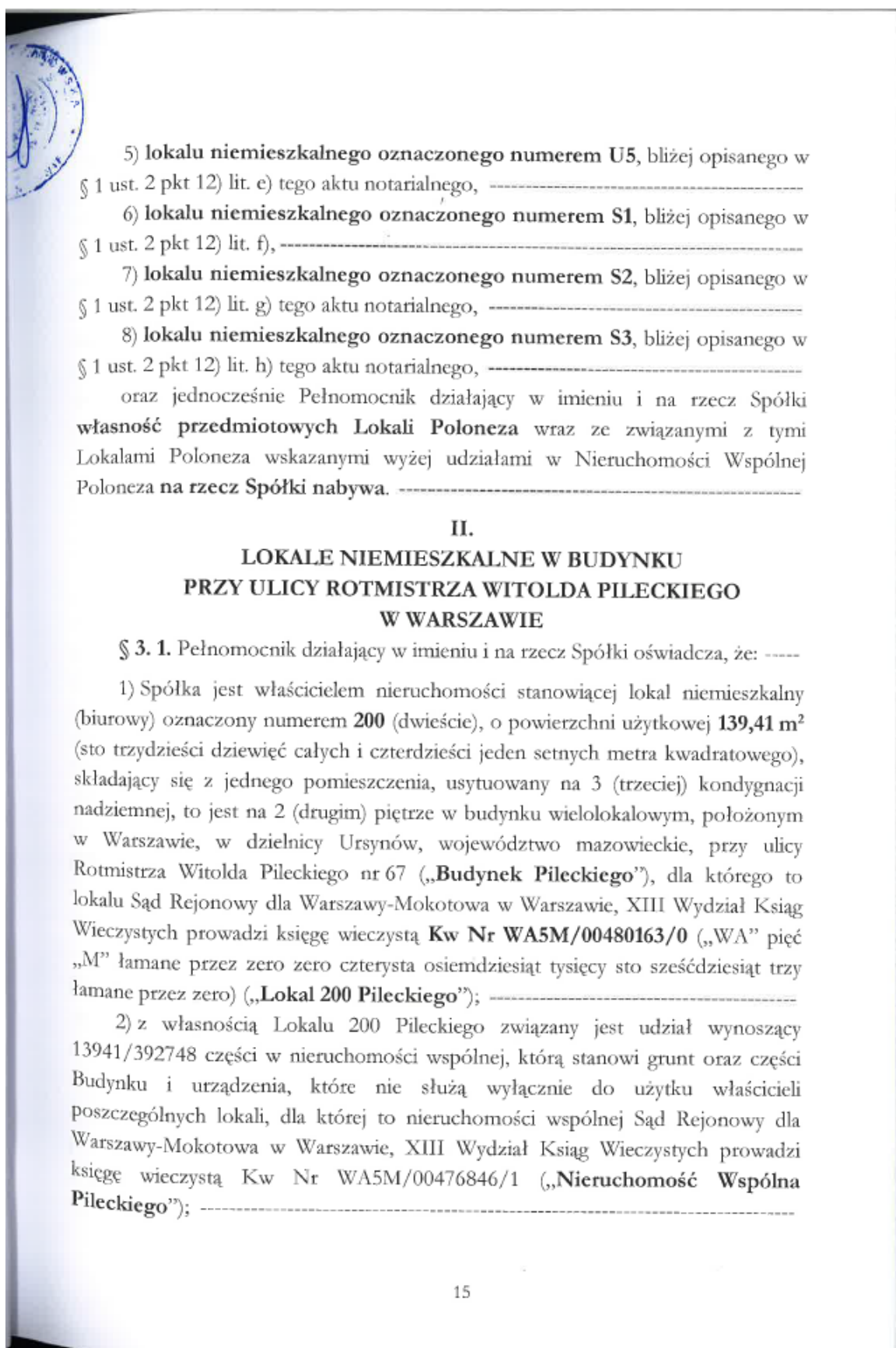
§ 2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie niniejszym aktem notarialnym – stosownie do treści art. 7 i 10 Ustawy o Własności Lokali – ustanawia dla spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie odrębną własność usytuowanych w Budynku Poloneza, położonym w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie: -----

1) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem 133, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. a) tego aktu notarialnego, -----

2) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem 133A, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. b) tego aktu notarialnego, -----

3) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U3, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. c) tego aktu notarialnego, -----

4) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U4, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. d) tego aktu notarialnego, -----



5) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U5, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. e) tego aktu notarialnego, -----
6) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem S1, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. f), -----
7) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem S2, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. g) tego aktu notarialnego, -----
8) lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem S3, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 12) lit. h) tego aktu notarialnego, -----
oraz jednocześnie Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki **własność przedmiotowych Lokali Poloneza** wraz ze związanymi z tymi Lokalami Poloneza wskazanymi wyżej udziałami w Nieruchomości Wspólnej Poloneza **na rzecz Spółki** nabywa. -----

II. LOKALE NIEMIESZKALNE W BUDYNKU PRZY ULICY ROTMISTRZA WITOLDA PILECKIEGO W WARSZAWIE

§ 3. 1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **200** (dwieście), o powierzchni użytkowej **139,41 m²** (sto trzydzieści dziewięć całych i czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w budynku wielolokalowym, położonym w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, województwo mazowieckie, przy ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego nr 67 („**Budynek Pileckiego**”), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480163/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy łamane przez zero) („**Lokal 200 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 200 Pileckiego związany jest udział wynoszący 13941/392748 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00476846/1** („**Nieruchomość Wspólna Pileckiego**”); -----

3) dział III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480163/0 nie zawiera wpisów;

4) w dziale IV tej księgi wieczystej pod numerem 1 wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411) jako administratora hipoteki celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji serii A na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („Hipoteka”);

5) działy od I do IV powołanej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. ---

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **201** (dwieście jeden), o powierzchni użytkowej **61,36 m²** (sześćdziesiąt jeden całych i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr **WA5M/00480165/4** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt pięć łamane przez cztery) („Lokal 201 Pileckiego”);

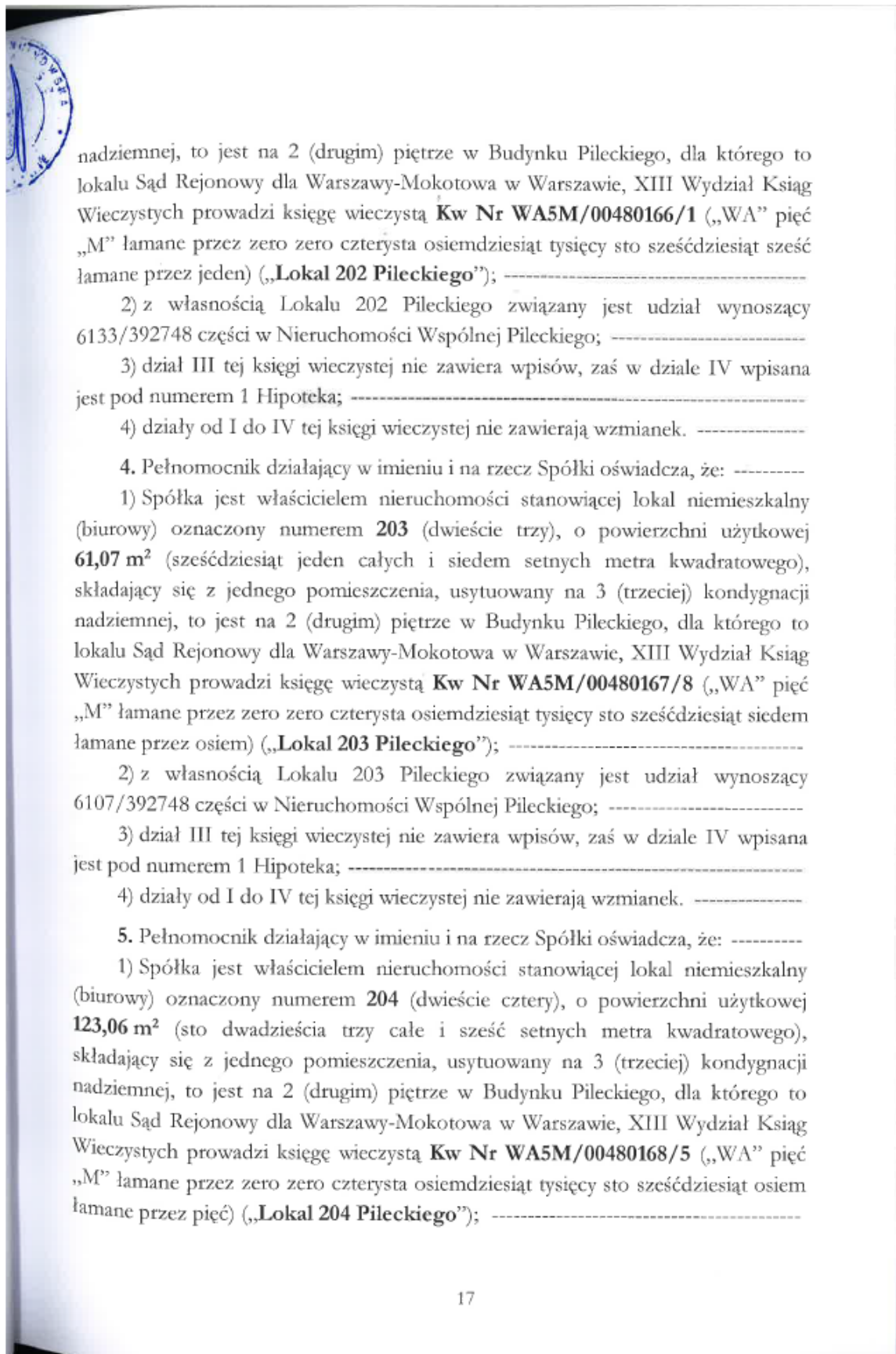
2) z własnością Lokalu 201 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6136/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **202** (dwieście dwa), o powierzchni użytkowej **61,33 m²** (sześćdziesiąt jeden całych i trzydzieści trzy setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji



nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480166/1** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt sześć łamane przez jeden) („**Lokal 202 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 202 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6133/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **203** (dwieście trzy), o powierzchni użytkowej **61,07 m²** (sześćdziesiąt jeden całych i siedem setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480167/8** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt siedem łamane przez osiem) („**Lokal 203 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 203 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6107/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

5. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **204** (dwieście cztery), o powierzchni użytkowej **123,06 m²** (sto dwadzieścia trzy cale i sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480168/5** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt osiem łamane przez pięć) („**Lokal 204 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 204 Pileckiego związany jest udział wynoszący 12306/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

6. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **205** (dwieście pięć), o powierzchni użytkowej **43,94 m²** (czterdzieści trzy całe i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480169/2** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa) („Lokal 205 Pileckiego”); -----

2) z własnością Lokalu 205 Pileckiego związany jest udział wynoszący 4394/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

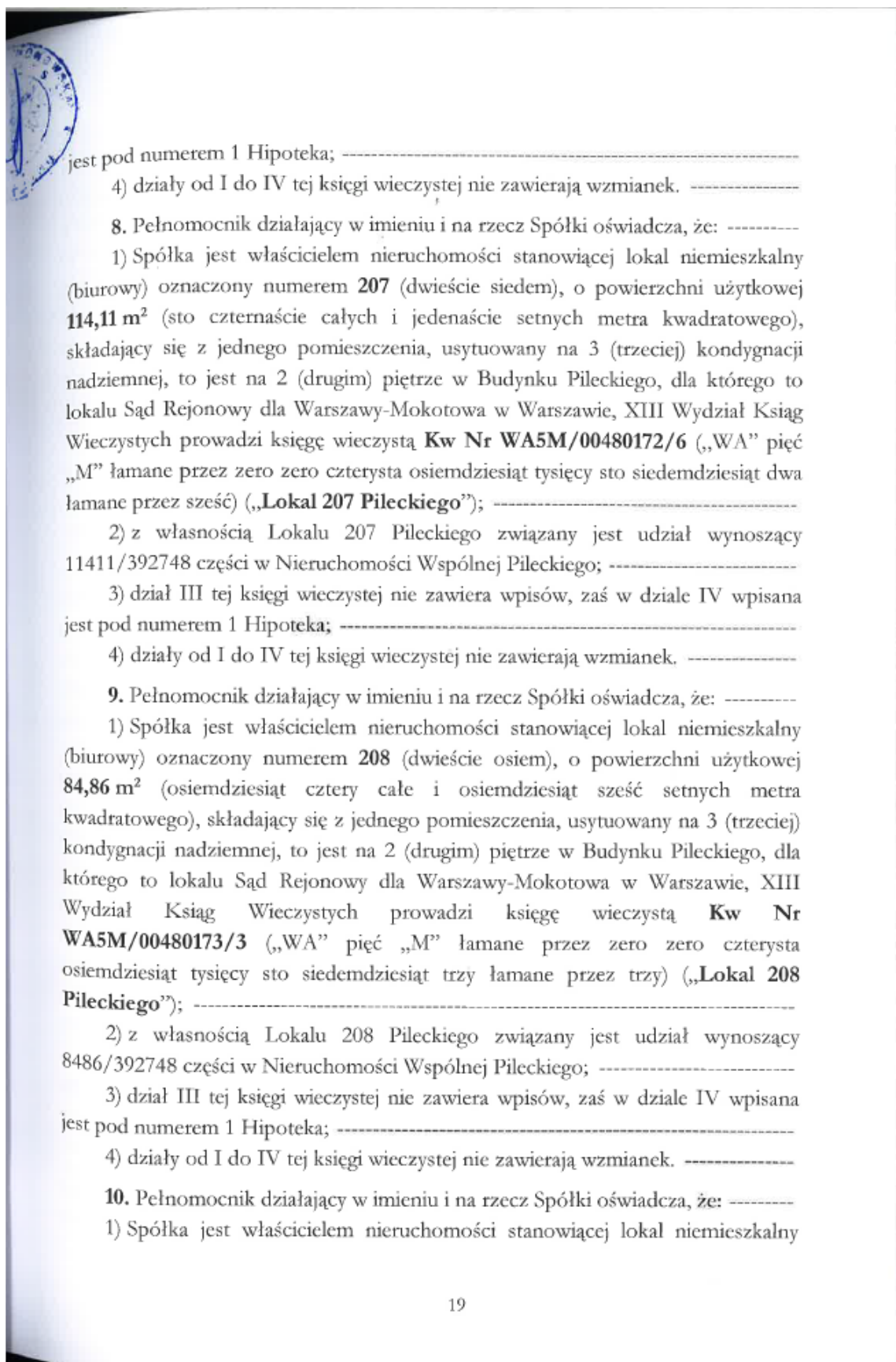
4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

7. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **206** (dwieście sześć), o powierzchni użytkowej **93,25 m²** (dziewięćdziesiąt trzy całe i dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480170/2** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt łamane przez dwa) („Lokal 206 Pileckiego”); -----

2) z własnością Lokalu 206 Pileckiego związany jest udział wynoszący 9325/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana



(biurowy) oznaczony numerem **209** (dwieście dziewięć), o powierzchni użytkowej **83,16 m²** (osiemdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480174/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt cztery łamane przez zero) („**Lokal 209 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 209 Pileckiego związany jest udział wynoszący 8316/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

11. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej **65,94 m²** (sześćdziesiąt pięć całych i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480175/7** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt pięć łamane przez siedem) („**Lokal 210 Pileckiego**”, zaś łącznie z Lokalem 200 Pileckiego, Lokalem 201 Pileckiego, Lokalem 202 Pileckiego, Lokalem 203 Pileckiego, Lokalem 204 Pileckiego, Lokalem 205 Pileckiego, Lokalem 206 Pileckiego, Lokalem 207 Pileckiego, Lokalem 208 Pileckiego, Lokalem 209 Pileckiego, zwane również „**Lokalami Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 210 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6594/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane Odpisy zwykłe ksiąg wieczystych: Kw Nr WA5M/00480163/0, Kw Nr WA5M/00480165/4, Kw Nr

WA5M/00480166/1, Kw Nr WA5M/00480167/8, Kw Nr WA5M/00480168/5, Kw Nr WA5M/00480169/2, Kw Nr WA5M/00480170/2, Kw Nr WA5M/00480172/6, Kw Nr WA5M/00480173/3, Kw Nr WA5M/00480174/0, Kw Nr WA5M/00480175/7, wydane przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 10 czerwca 2019 roku (sygnatury wniosków: EUKW/10.6/188/2019, EUKW/10.6/189/2019, EUKW/10.6/190/2019, EUKW/10.6/192/2019, EUKW/10.6/191/2019, EUKW/10.6/219/2019, EUKW/10.6/193/2019, EUKW/10.6/194/2019, EUKW/10.6/220/2019, EUKW/10.6/221/2019, EUKW/10.6/222/2019). -----

12. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Lokale Pileckiego Spółka nabyła na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A Nr 15236/2016, sporządzonym w dniu 3 października 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie; -----

2) na podstawie postanowień umowy o podział do korzystania (*quoad usum*) z Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, objętej treścią § 2 ust. 22 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 15236/2016, zmienionej aktami notarialnymi: Repertorium A nr 17914/2016, sporządzonym w dniu 22 listopada 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 3124/2017, sporządzonym w dniu 13 marca 2017 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 6172/2017, sporządzonym w dniu 16 maja 2017 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie i Repertorium A nr 1639/2018, sporządzonym w dniu 31 stycznia 2018 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie: -----

a) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 200 Pileckiego przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 18 (osiemnaście), a nadto uprawnienie opisane w § 1 ust. 1 pkt 5) lit. c) tiret czwarte powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016 w odniesieniu do części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, to jest nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu Budynku Pileckiego przeznaczonych na Strefę Reklam, z prawem do umieszczania szyldów, reklam i logotypów, w miejscu wskazanym na załączniku do powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016, -----

b) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 201 Pileckiego przysługuje prawo do

(biurowy) oznaczony numerem **209** (dwieście dziewięć), o powierzchni użytkowej **83,16 m²** (osiemdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480174/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt cztery łamane przez zero) („**Lokal 209 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 209 Pileckiego związany jest udział wynoszący 8316/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

11. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej **65,94 m²** (sześćdziesiąt pięć całych i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480175/7** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt pięć łamane przez siedem) („**Lokal 210 Pileckiego**”, zaś łącznie z Lokalem 200 Pileckiego, Lokalem 201 Pileckiego, Lokalem 202 Pileckiego, Lokalem 203 Pileckiego, Lokalem 204 Pileckiego, Lokalem 205 Pileckiego, Lokalem 206 Pileckiego, Lokalem 207 Pileckiego, Lokalem 208 Pileckiego, Lokalem 209 Pileckiego, zwane również „**Lokalami Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 210 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6594/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane Odpisy zwykłe ksiąg wieczystych: Kw Nr WA5M/00480163/0, Kw Nr WA5M/00480165/4, Kw Nr

(biurowy) oznaczony numerem **209** (dwieście dziewięć), o powierzchni użytkowej **83,16 m²** (osiemdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480174/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt cztery łamane przez zero) („**Lokal 209 Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 209 Pileckiego związany jest udział wynoszący 8316/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

11. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej **65,94 m²** (sześćdziesiąt pięć całych i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku Pileckiego, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480175/7** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt pięć łamane przez siedem) („**Lokal 210 Pileckiego**”, zaś łącznie z Lokalem 200 Pileckiego, Lokalem 201 Pileckiego, Lokalem 202 Pileckiego, Lokalem 203 Pileckiego, Lokalem 204 Pileckiego, Lokalem 205 Pileckiego, Lokalem 206 Pileckiego, Lokalem 207 Pileckiego, Lokalem 208 Pileckiego, Lokalem 209 Pileckiego, zwane również „**Lokalami Pileckiego**”); -----

2) z własnością Lokalu 210 Pileckiego związany jest udział wynoszący 6594/392748 części w Nieruchomości Wspólnej Pileckiego; -----

3) dział III tej księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale IV wpisana jest pod numerem 1 Hipoteka; -----

4) działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane Odpisy zwykłe ksiąg wieczystych: Kw Nr WA5M/00480163/0, Kw Nr WA5M/00480165/4, Kw Nr

WA5M/00480166/1, Kw Nr WA5M/00480167/8, Kw Nr WA5M/00480168/5, Kw Nr WA5M/00480169/2, Kw Nr WA5M/00480170/2, Kw Nr WA5M/00480172/6, Kw Nr WA5M/00480173/3, Kw Nr WA5M/00480174/0, Kw Nr WA5M/00480175/7, wydane przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 10 czerwca 2019 roku (sygnatury wniosków: EUKW/10.6/188/2019, EUKW/10.6/189/2019, EUKW/10.6/190/2019, EUKW/10.6/192/2019, EUKW/10.6/191/2019, EUKW/10.6/219/2019, EUKW/10.6/193/2019, EUKW/10.6/194/2019, EUKW/10.6/220/2019, EUKW/10.6/221/2019, EUKW/10.6/222/2019). -----

12. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Lokale Pileckiego Spółka nabyła na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A Nr 15236/2016, sporządzonym w dniu 3 października 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie; -----

2) na podstawie postanowień umowy o podział do korzystania (*quoad usum*) z Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, objętej treścią § 2 ust. 22 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 15236/2016, zmienionej aktami notarialnymi: Repertorium A nr 17914/2016, sporządzonym w dniu 22 listopada 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 3124/2017, sporządzonym w dniu 13 marca 2017 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 6172/2017, sporządzonym w dniu 16 maja 2017 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie i Repertorium A nr 1639/2018, sporządzonym w dniu 31 stycznia 2018 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie: -----

a) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 200 Pileckiego przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 18 (osiemnaście), a nadto uprawnienie opisane w § 1 ust. 1 pkt 5) lit. c) tiret czwarte powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016 w odniesieniu do części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, to jest nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu Budynku Pileckiego przeznaczonych na Strefę Reklam, z prawem do umieszczania szyldów, reklam i logotypów, w miejscu wskazanym na załączniku do powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016, -----

b) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 201 Pileckiego przysługuje prawo do

wyłączonego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 19 (dziewiętnaście),

c) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 202 Pileckiego przysługuje prawo do wyłączonego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 6 (sześć) oraz pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem PG2 („PG” dwa), -----

d) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 203 Pileckiego przysługuje prawo do wyłączonego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej Pileckiego, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 2 (dwa); -----

3) Lokale Pileckiego poza Hipoteką nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy ani użyczenia, jak również żadna osoba trzecia nie korzysta z Lokali Pileckiego w sposób bezumowny; -----

4) nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące Lokali Pileckiego; -----

5) wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Lokali Pileckiego, jak również podatki zostały do dnia dzisiejszego wniesione; -----

6) opisany wyżej stan prawny Lokali Pileckiego wynikający z treści ksiąg wieczystych, do chwili obecnej nie uległ zmianie, jak również od chwili wydania powołanych wyżej odpisów ksiąg wieczystych nie zostały złożone jakiegokolwiek wnioski o wpis w tych księgach wieczystych; -----

7) Lokale Pileckiego nie stanowią przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części. -----

III.

NIERUCHOMOŚĆ W ŁOCHOWIE

§ 4.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----

1) Spółka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym **506/3** (pięćset sześć łamane przez trzy), o obszarze 7,4416 ha (siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta szesnaście metrów kwadratowych), identyfikator działki 143305_4.0001.506/3, z obrębem numer 0001 (zero zero zero jeden), nazwa Łochów, położonej w Łochowie przy ulicy Konopnickiej, gmina Łochów, powiat węgrowski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych

prowadzi księgę wieczystą Kw Nr SI1W/00026521/9 („SI” jeden „W” łamane przez zero zero zero dwadzieścia sześć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden łamane przez dziewięć) („Nieruchomość Łochów”); -----

2) w dziale I-O wymienionej wyżej księgi wieczystej sposób korzystania z Nieruchomości Łochów oznaczony jest jako BZ – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, a ponadto ujawnione są następujące budynki, niestanowiące odrębnej nieruchomości, położone przy ulicy Myśliwskiej: „oficyna pałacowa murowana”, „kuchnia pralnia murowane”, „warownia I i II”, „stajnia murowana”, „pałac z parkiem”; -----

3) w dziale II wymienionej wyżej księgi wieczystej jako właściciel Nieruchomości Łochów wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach (REGON 710002334) na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 2390/2003, sporządzonym w dniu 17 lipca 2003 roku przez Leszka Kowalczyka, notariusza w Węgrowie, przy czym w związku z opisanym w komparycji niniejszego aktu notarialnego połączeniem spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach (spółka przejmowana) ze spółką pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmująca), spółka pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wstąpiła z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki spółka pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach – stosownie do treści art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych; -----

4) w dziale III powołanej księgi wieczystej wpisane są: -----

a) wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków nieruchomości zabudowanej oficyną pałacową murowaną, kuchnią pralnią murowaną, warownią I i II, stajnią murowaną, wpisano do rejestru zabytków województwa siedleckiego pod nr 408 (czterysta osiem), pałacu z parkiem wpisanym do rejestru zabytków pod nr 139/624, wpis przeniesiono z urzędu z podrubryki komentarz działu I-O, -----

b) służebność przesyłu ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (REGON: 060552840); -----

5) w dziale IV powołanej księgi wieczystej księgi wieczystej wpisana jest pod numerem 7 hipoteka umowna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411, KRS 0000395983), jako administratora hipoteki, ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o

prowadzi księgę wieczystą Kw Nr SI1W/00026521/9 („SI” jeden „W” łamane przez zero zero zero dwadzieścia sześć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden łamane przez dziewięć) („Nieruchomość Łochów”); -----

2) w dziale I-O wymienionej wyżej księgi wieczystej sposób korzystania z Nieruchomości Łochów oznaczony jest jako BZ – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, a ponadto ujawnione są następujące budynki, niestanowiące odrębnej nieruchomości, położone przy ulicy Myśliwskiej: „oficyna pałacowa murowana”, „kuchnia pralnia murowane”, „warownia I i II”, „stajnia murowana”, „pałac z parkiem”; -----

3) w dziale II wymienionej wyżej księgi wieczystej jako właściciel Nieruchomości Łochów wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach (REGON 710002334) na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 2390/2003, sporządzonym w dniu 17 lipca 2003 roku przez Leszka Kowalczyka, notariusza w Węgrowie, przy czym w związku z opisanym w komparycji niniejszego aktu notarialnego połączeniem spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach (spółka przejmowana) ze spółką pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmująca), spółka pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wstąpiła z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki spółka pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Siedlcach – stosownie do treści art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych; -----

4) w dziale III powołanej księgi wieczystej wpisane są: -----

a) wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków nieruchomości zabudowanej oficyną pałacową murowaną, kuchnią pralnią murowaną, warownią I i II, stajnią murowaną, wpisano do rejestru zabytków województwa siedleckiego pod nr 408 (czterysta osiem), pałacu z parkiem wpisanym do rejestru zabytków pod nr 139/624, wpis przeniesiono z urzędu z podrubryki komentarz działu I-O, -----

b) służebność przesyłu ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (REGON: 060552840); -----

5) w dziale IV powołanej księgi wieczystej księgi wieczystej wpisana jest pod numerem 7 hipoteka umowna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411, KRS 0000395983), jako administratora hipoteki, ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o

nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu obligacji wynikających z uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A. oraz szczegółowo opisanych w warunkach emisji, to jest wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą obligację z tytułu jej wykupu (to jest kwoty równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o odsetki od obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 warunków emisji oraz powiększonej - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta - o premię o której mowa w pkt. 16.5. warunków emisji), płatnej w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu oraz o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000190693, na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz. 238), 200.000 obligacji na okaziciela serii „A”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „obligacje serii A wyemitowane przez ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł, przy czym obligacje są oprocentowane począwszy od dnia emisji w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku, której ostateczna wysokość ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy na wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia obligacji, zaś oprocentowanie (odsetki) od obligacji, naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy, w okresie od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu (łącznie z tym dniem), albo do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne z dołu, w dniu płatności odsetek, a wykup obligacji nastąpi w dniu wykupu tj. w dniu 10 października 2019 roku lub w dniu wcześniejszego wykupu, na zasadach wskazanych w warunkach emisji, poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 warunków emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. warunków emisji, w przypadku wcześniejszego

wykupu na żądanie emitenta, a wszelkie płatności z tytułu obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek, na rzecz osób będących obligatariuszami w dniu ustalenia praw poprzedzającym dany dzień płatności oraz nie będą wypłacane obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek obligatariusza, na podstawie uchwały zarządu spółki pod firmą ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii a oraz na podstawie i warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz.238) - na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 5144/2016, sporządzonym w dniu 29 września 2016 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie; -----

6) działy I-IV opisanej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie został okazany Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr SI1W/00026521/9, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 10 czerwca 2019 roku (sygnatura wniosku: EUKW/10.6/223/2019). -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Nieruchomość Łochów nie jest obciążona żadnymi innymi niż opisane wyżej ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu; nie jest przedmiotem najmu, dzierżawy ani użyczenia, jak również żadna osoba trzecia nie korzysta z Nieruchomości Łochów w sposób bezumowny; -----

2) opisany wyżej stan prawny Nieruchomości Łochów, wynikający z treści księgi wieczystej, do chwili obecnej nie uległ zmianie, jak również od chwili wydania powołanego wyżej odpisu księgi wieczystej nie zostały złożone jakiegokolwiek wnioski o wpis w tej księdze wieczystej; -----

3) wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Nieruchomości Łochów, jak również podatki zostały do dnia dzisiejszego wniesione; -----

4) Nieruchomość Łochów nie stanowi przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części. -----

IV.

OBLIGACJE

§ 5. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że: -----

1) Emitent na podstawie: -----

a) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 maja 2019 roku w przedmiocie emisji obligacji serii D oraz -----

b) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.), („Ustawa o Obligacjach”), -----
wyemitował w trybie określonym w art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, 200.000 (dwieście tysięcy) obligacji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), które nie mają postaci dokumentu i zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Obligacje”) – na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii D emitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Warunki Emisji”); -----

2) zgodnie z Warunkami Emisji: -----

a) Emitent zobowiązał się w stosunku do właścicieli Obligacji do spełnienia następujących świadczeń: -----

- wykupu Obligacji, zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, -----
- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji, -----

b) Obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

c) wykup Obligacji nastąpi w dniu 12 czerwca 2022 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----

d) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji); -----;

3) zabezpieczeniem roszczeń właścicieli Obligacji, wynikających z emisji Obligacji, ma być między innymi hipoteka łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), ustanowiona na Lokalach Poloneza, Lokalach Pileckiego i Nieruchomości Łochów z najwyższym pierwszeństwem; -----

4) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na Lokalach Poloneza, Lokalach Pileckiego i Nieruchomości Łochów, Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego z Lokali Poloneza, Lokali Pileckiego i Nieruchomości Łochów w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku; -----

5) w dniu 28 maja 2019 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B, REGON: 362787608, NIP: 5252632794), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000581446, umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń dla cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela

hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane powołane wyżej: -----

a) Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 28 maja 2019 roku, -----

b) Warunki Emisji Obligacji, -----

c) umowa o ustanowienie administratora hipoteki. -----

V.

HIPOTEKA I OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 6. 1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta **ustanawia** na: -

1) opisanych w § 1 ust. 2 pkt 12) niniejszego aktu notarialnego: Lokalu 133 Poloneza, Lokalu 133A Poloneza, Lokalu U3 Poloneza, Lokalu U4 Poloneza, Lokalu U5 Poloneza, Lokalu S1 Poloneza, Lokalu S2 Poloneza, Lokalu S3 Poloneza, -----

2) opisanych w § 3 ust. 1 – 11 niniejszego aktu notarialnego: Lokalu 200 Pileckiego, Lokalu 201 Pileckiego, Lokalu 202 Pileckiego, Lokalu 203 Pileckiego, Lokalu 204 Pileckiego, Lokalu 205 Pileckiego, Lokalu 206 Pileckiego, Lokalu 207 Pileckiego, Lokalu 208 Pileckiego, Lokalu 209 Pileckiego, Lokalu 210 Pileckiego, ---

3) opisanej w § 4 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego Nieruchomości Łochów, **pod warunkiem** ustanowienia ich odrębnej własności Lokali Poloneza, o których mowa w pkt 1) powyżej, **hipotekę łączną do sumy 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia wierzytelności** wynikających z obligacji serii D na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 28 maja 2019 roku w przedmiocie emisji obligacji serii D, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----

- obligacje nie mają postaci dokumentu, -----

- wielkość emisji obligacji została ustalona do 200.000 (dwustu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----

- obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia

Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

- wykup obligacji nastąpi w dniu 12 czerwca 2022 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----

- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), -----

które to wierzytelności obejmują należność z tytułu wykupu obligacji, odsetki od obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez Emitenta. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta będącego właścicielem Lokali Pileckiego i Nieruchomości Łochów **wyraża zgodę** na wpis hipoteki, ustanowionej w ust. 1 powyżej, w miejsca hipoteczne, które zostaną opróżnione przez Hipotekę, o której mowa w § 3 ust. 1 -11 i hipotekę, o której mowa w § 4 ust. 1 tego aktu notarialnego, po wygaśnięciu tych hipotek. -----

§ 7. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że Emitent poprzez emisję Obligacji na podstawie Warunków Emisji zobowiązał się do spełnienia na rzecz obligatariuszy świadczeń wynikających z Obligacji, to jest zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem

wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta i w zakresie tego zobowiązania **poddaje reprezentowanego przez siebie Emitenta** na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades sp.k. z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu własnym, lecz na rzecz wierzycieli – obligatariuszy obligacji serii D, **egzekucji** wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego – **do maksymalnej kwoty 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), postanawiając jednocześnie, że: -----

- 1) egzekucja na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego może być prowadzona wyłącznie z Lokali Poloneza, Lokali Pileckiego i Nieruchomości Łochów, -----
- 2) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Emitenta obowiązku objętego niniejszym tytułem egzekucyjnym jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki pisemnego oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że Emitent nie zapłacił w całości lub części wymagalnej należności oraz upływ terminu 14 (czternastu) dni od daty wysłania przez Administratora Hipoteki do Emitenta egzemplarza tego oświadczenia, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2188 ze zm.), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -
- 3) Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności **w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku**, przy czym Administrator Hipoteki ma prawo wielokrotnie występować o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. -----

§ 8. Notariusz poinformował Stawającą o treści: art. 2 i 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916 ze zm.), art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 4¹ ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.), art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku – Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1958 ze zm.), art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 900 ze zm.) oraz o treści przepisów powołanej



wyżej ustawy o własności lokali, dotyczących praw i obowiązków właścicieli lokali, a nadto o treści art. 9-11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1984 ze zm.) oraz art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1445 ze zm.), o treści art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.), o skutkach prawnych wynikających z przepisów regulujących instytucję hipoteki oraz o treści i skutkach prawnych wynikających z art. 777 § 1 pkt 5) i art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, jeśli wykonanie tytułu egzekucyjnego zależy od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada dokumentowi klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. -----

VI.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

§ 9. Stawiająca zwraca się do czyniącego notariusza o to, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.), dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku: -----

I. do księgi wieczystej **Kw Nr WA5M/00489418/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych o: -----

1) **bezobciążeniowe wyodrębnienie** z lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **133**, o powierzchni użytkowej **16,63 m²**, składającego się z: pokoju i łazienki, usytuowanego na **2 kondygnacji** nadziemnej Budynku Poloneza, położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1663/762671 części** w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000190693); -----

2) **bezobciążeniowe wyodrębnienie** z lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **133A**, o powierzchni użytkowej **26,73 m²**, składającego się z: dwóch pokoi i łazienki, usytuowanego na **2 kondygnacji** nadziemnej Budynku Poloneza, położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **2673/762671 części** w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

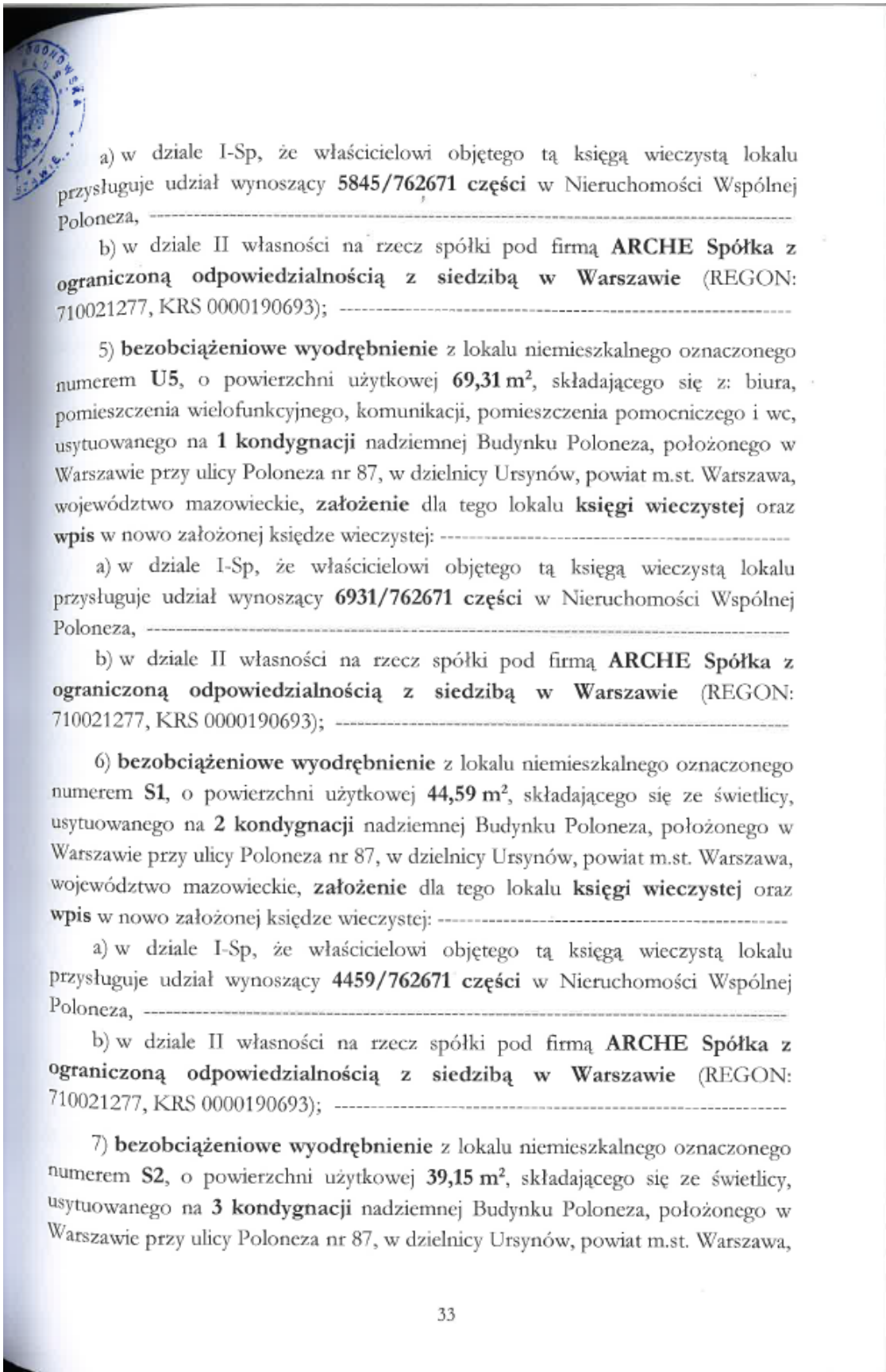
b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000190693); -----

3) **bezobciążeniowe wyodrębnienie** z lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U3**, o powierzchni użytkowej **144,95 m²**, składającego się z: sali, kuchni, komunikacji, magazynu, zmywalni, szatni, wc, usytuowanego na **1 kondygnacji** nadziemnej Budynku Poloneza, położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **14495/762671 części** w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000190693); -----

4) **bezobciążeniowe wyodrębnienie** z lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U4**, o powierzchni użytkowej **58,45 m²**, składającego się z: sali wielofunkcyjnej, biura, pomieszczenia socjalnego i komunikacji, usytuowanego na **1 kondygnacji** nadziemnej Budynku Poloneza, położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----



województwo mazowieckie, **założenie dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **3915/762671 części** w Nieruchomości Wspólnej, ---

b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000190693); -----

8) **bezobciążeniowe wyodrębnienie** z lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **S3**, o powierzchni użytkowej **44,72 m²**, składającego się ze świetlicy, usytuowanego na **4 kondygnacji** nadziemnej Budynku Poloneza, położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 87, w dzielnicy Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, **założenie dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **4472/762671 części** w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000190693); -----

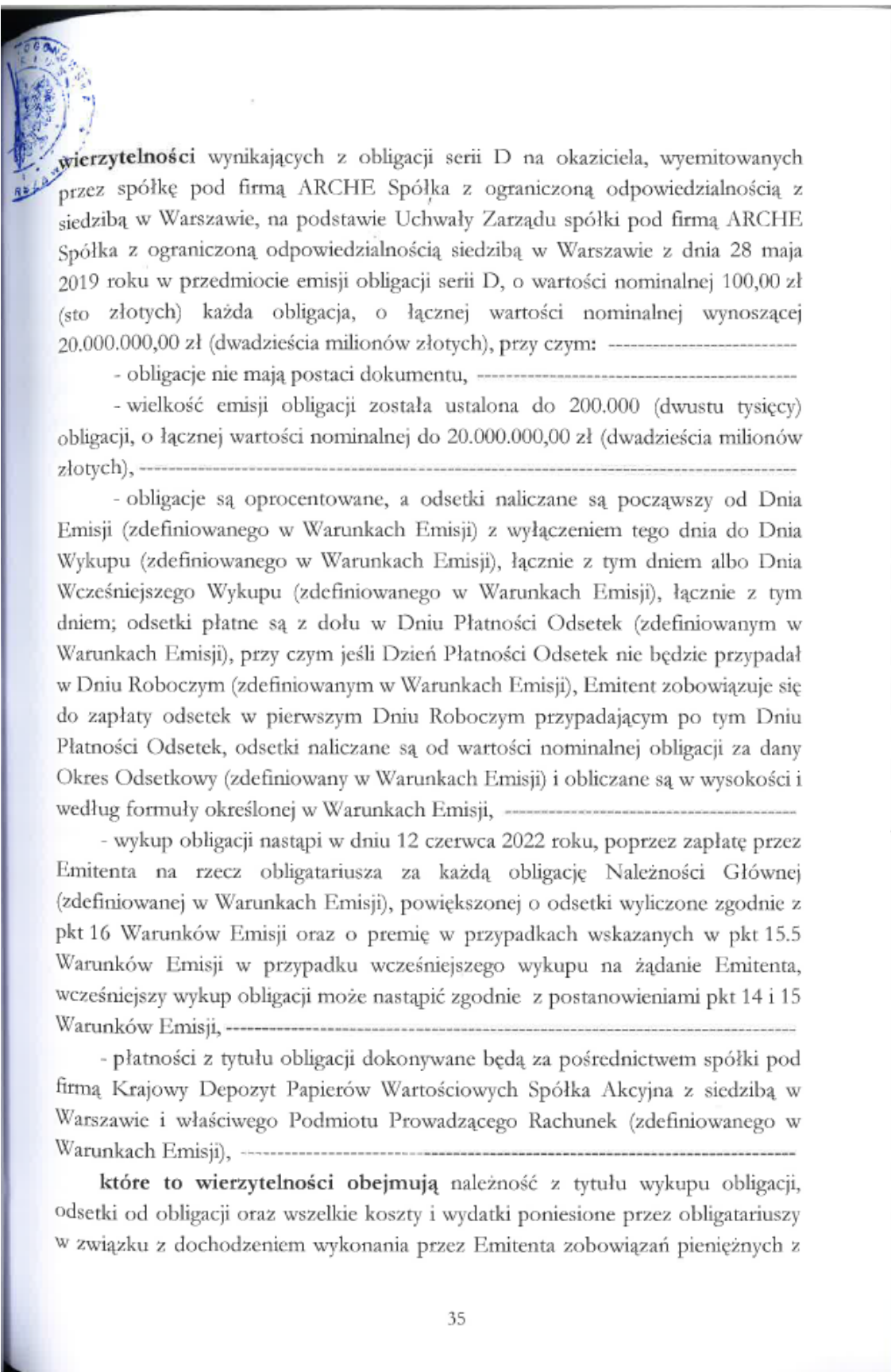
II. do: -----

1) ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla Lokali Poloneza, na wniosek zawarty w pkt I powyżej, -----

2) ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych: **Kw Nr WA5M/00480163/0, Kw Nr WA5M/00480165/4, Kw Nr WA5M/00480166/1, Kw Nr WA5M/00480167/8, Kw Nr WA5M/00480168/5, Kw Nr WA5M/00480169/2, Kw Nr WA5M/00480170/2, Kw Nr WA5M/00480172/6, Kw Nr WA5M/00480173/3, Kw Nr WA5M/00480174/0, Kw Nr WA5M/00480175/7**, -----

3) księgi wieczystej **Kw Nr SI1W/00026521/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, -----

wniosku o wpis w dziale IV hipoteki łącznej do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia**



wierzytelności wynikających z obligacji serii D na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 28 maja 2019 roku w przedmiocie emisji obligacji serii D, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----

- obligacje nie mają postaci dokumentu, -----
- wielkość emisji obligacji została ustalona do 200.000 (dwustu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----

- obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

- wykup obligacji nastąpi w dniu 12 czerwca 2022 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----

- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), -----

które to wierzytelności obejmują należność z tytułu wykupu obligacji, odsetki od obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z

obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez Emitenta, -----

zgodnie z treścią § 6 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego; -----

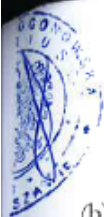
III. do ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych: **Kw Nr WA5M/00480163/0, Kw Nr WA5M/00480165/4, Kw Nr WA5M/00480166/1, Kw Nr WA5M/00480167/8, Kw Nr WA5M/00480168/5, Kw Nr WA5M/00480169/2, Kw Nr WA5M/00480170/2, Kw Nr WA5M/00480172/6, Kw Nr WA5M/00480173/3, Kw Nr WA5M/00480174/0, Kw Nr WA5M/00480175/7** o wpis w dziale IV każdej z tych ksiąg wieczystych **roszczenia** na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) o przeniesienie jej hipoteki, opisanej w punkcie II powyżej, na miejsce opróżnione przez wpisana pod numerem 1 hipotekę do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowioną na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411); -----

IV. księgi wieczystej **Kw Nr SI1W/00026521/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych **o wpis w dziale IV roszczenia** na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) o przeniesienie jej hipoteki, opisanej w punkcie II powyżej, na miejsce opróżnione przez wpisana pod numerem 7 hipotekę do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowioną na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411). -----

Adres do doręczeń dla uczestników postępowania: -----

1) spółki pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie: 02-232 Warszawa, ulica Łopuszańska nr 38d (KRS: 0000305178, REGON: 141387142), -----

2) administratora hipoteki – Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B. -----



Do powyższego wniosku zostaną załączone: (a) zaświadczenie Alior Bank, (b) rzuty kondygnacji Budynku Poloneza z zaznaczeniem Lokali Poloneza, c) zaświadczenie Nr 201/Z/18 z dnia 30 listopada 2018 roku o samodzielności lokalu nr 133A, (d) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, a nadto (e) wypis niniejszego aktu notarialnego. -----

Powołane w niniejszym akcie notarialnym: wypis z kartoteki lokali i zaświadczenie o samodzielności lokali, dotyczące między innymi Lokali Poloneza (z wyjątkiem lokalu nr 133A), zostały w oryginałach załączone do wniosku nr Rep.C./NOTA/00107758/19, złożonego w dniu 11 lutego 2019 roku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obsługującego postępowanie sądowe, zgodnie z § 11 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 1755/2019, sporządzonego w dniu 11 lutego 2019 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie. -----

§ 10. Wypisy tego aktu notarialnego można wydawać również administratorowi hipoteki – spółce pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000581446) – w dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

VII. KOSZTY AKTU

§ 11. 1. Koszty niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, w tym opłatę sądową ponosi Spółka, uiszczając je przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki, w celu pobrania opłat, określa wartość: Lokalu 133 Poloneza na kwotę 152.000,00 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące złotych), Lokalu 133A Poloneza na kwotę 236.000,00 zł (dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych), Lokalu U3 Poloneza na kwotę 1.218.000,00 zł (jeden milion dwieście osiemnaście tysięcy złotych), Lokalu U4 Poloneza na kwotę 508.000,00 zł (pięćset osiem tysięcy złotych), Lokalu U5 Poloneza na kwotę 603.000,00 zł (sześćset trzy tysiące złotych), Lokalu S1 Poloneza na kwotę 407.000,00 zł (czteryście siedem tysięcy złotych), Lokalu S2 Poloneza na kwotę 358.000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych), Lokalu S3 Poloneza na kwotę 408.000,00 zł (czteryście osiem tysięcy złotych). -----

§ 12. Pobrane koszty wynoszą: -----

a) podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1150 ze zm.) w kwocie **19,00 zł**; -----

b) opłata sądowa na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 1), art. 42 ust. 1 i ust. 2, art. 45 ust. 3, art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.) w łącznej kwocie $[(60,00 + 200,00 + 100,00) \times 8 + 200,00 + 150,00 \times 12]$ **4.880,00 zł**; -----

c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 11) i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w łącznej kwocie $(5.800,00 + 200,00)$ **6.000,00 zł**; -----

d) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23% – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w łącznej kwocie **1.380,00 zł**. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych od oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali dla Spółki nie pobrano, gdyż czynność ta nie jest wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1150 ze zm.).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy Stawiającej i notariusza. -----

Repertorium A nr 8824/2019

Wypis ten wydano Spółce. -----

Pobrano: -----

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w kwocie **180,00 zł**; -----

b) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23 % – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w kwocie **41,40 zł**. -----

Warszawa, dnia dziesiątego czerwca roku dwa tysiące dziewiętnastego (10.06.2019).



Anna Wnuk-Ogonowska
Anna Wnuk-Ogonowska
NOTARIUSZ

ARCHE HOTEL POLONEZA

WARSZAWA



Ul. Poloneza 87, (dz. nr ew. 21 obr. 1-08-28, 76 obr. 1-08-23)

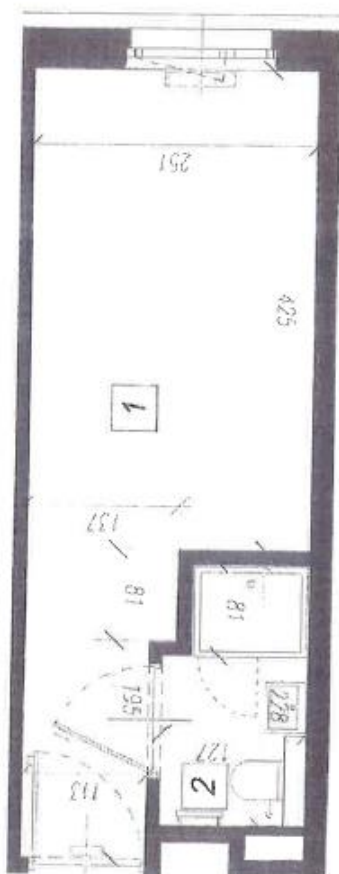


ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

1	pokój	13,91 m ²
2	łazienka	2,72 m ²

POWYKONAWCZE POMIARY I POWIERZCHNIE
UŻYTKOWE LOKALU WG RZECZYWISTEGO
POMIARU ZGODNIE Z NORMĄ PN-ISO 9836

1	1	16,63	133
pokój	piętro	powr. m ²	lokal



PODZIAŁKA LINIOWA: 0 1 2m

mgr inż. Paweł Jan Kruk

mgr inż. Paweł Jan Kruk
spec. pomiarów i powierzchni
ul. J. Piłsudskiego 361
00-727 Warszawa

WYKONAŁ:
Rafał Kościuszka

INWESTOR: Arche Sp. z o.o.
Warszawa, ul. Piławska 361
tel. 22 319 80 80, www.arche.pl

Arche

ARCHE HOTEL POLONEZA WARSZAWA
KOPIECZNIK INWESTORA



ul. Poloneza 87, (dz. nr ew. 21 obr 1-08-28, 76 obr 1-08-23)

UL. POLONEZA

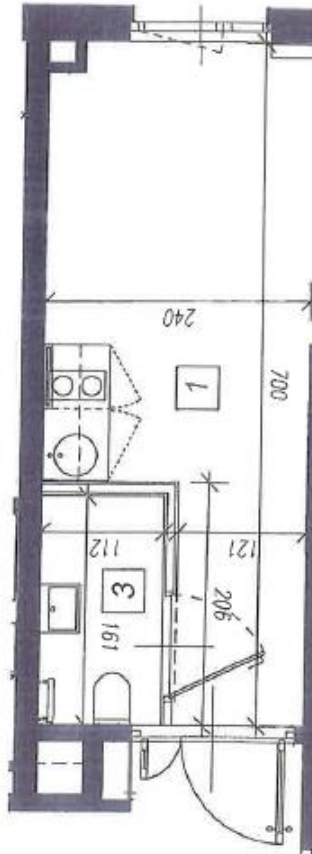
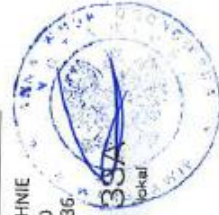


ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

1	pokój	16,94 m ²
2	pokój	7,99 m ²
3	łazienka	1,80 m ²

POWYKONAWCZE POMIARY I POWIERZCHNIE
UŻYTKOWE LOKALU WG RZECZYWISTEGO
POMIARU ZGODNIE Z NORMĄ PN-ISO 9836

2	1	26,73	pow. m ²
2	1	26,73	pow. m ²



Załącznik do załącznika
Nr... 2017, 121... 18...
Data: 2018-03-03
ZNAK UDZIELA 7-02.161 2018.R30



PODZIAŁKA LINIOWA:



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.
Warszawa, ul. Puławska 351
tel. 22 319 80 80, www.arche.pl

WYKONAŁ:
Rafał Kościuszka

SPRAWDZIŁ: mgr inż. Paweł Król
mgr inż. Paweł Król

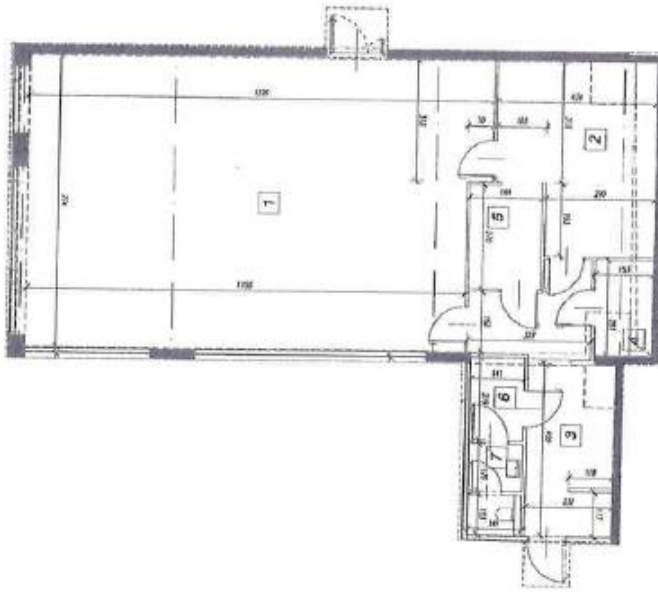
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Dzielnicy Ursynów
al. Koniszej Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa

WARSZAWA

ARCHE HOTEL POLONEZA



ul. Polomska 87, 05-200, 21 000 1-08-20, 70 000 1-08-20



PROJEKTOWA LOKALNOŚĆ

0 1 2m

LEGENDA

STAN WŁAŚCICIELA

STAN WŁAŚCICIELA
STAN WŁAŚCICIELA
STAN WŁAŚCICIELA

INWESTOR: Arche Sp. z o.o.
Warszawa, ul. Piłsudskiego 101
tel. 22 325 80 00, www.arche.pl



WYKONANIE
Rafał Kucharski

mgr inż. Rafał Kucharski
projektant
projektant

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

1	salon	94,51 m ²
2	kuchnia	19,08 m ²
3	korytarz	17,04 m ²
4	magazyn	3,84 m ²
5	zmywarka	5,23 m ²
6	kuchnia	3,00 m ²
7	WC	5,35 m ²

POWYKONANECZNE POMIARY I POWIERZCHNIE
UŻYTKOWE LOKALU WG SZCZEGÓLNEGO
POMIARU ZGODNIE Z NORMĄ PN-ISO 9001

0	144,95	pow. m ²
0	144,95	pow. m ²



mgr inż. Rafał Kucharski
projektant
projektant

WYKONANIE
Rafał Kucharski

INWESTOR: Arche Sp. z o.o.
Warszawa, ul. Piłsudskiego 101
tel. 22 325 80 00, www.arche.pl

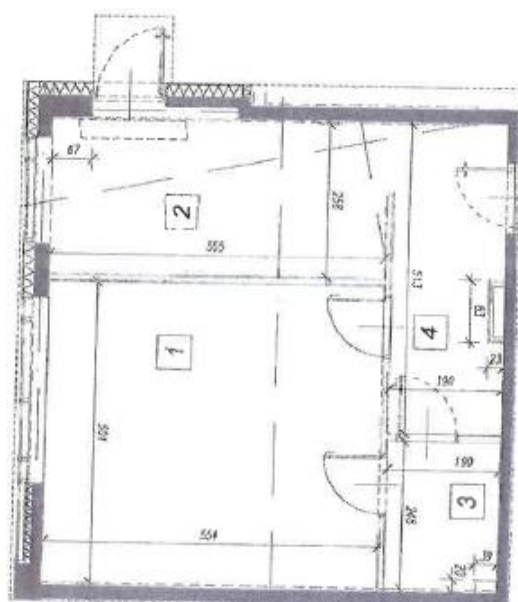


ARCHE HOTEL POLONEZA

WARSZAWA



ul. Poloneza 87, 00-107 Warszawa, 21.05.2012, 10:00-12:00, 10:00-12:00



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

1	sala mieszkalna	28,70 m ²
2	łazienka	15,56 m ²
3	pom. kuchenne	4,63 m ²
4	kuchnia	5,56 m ²

POWYKONANIE POMIARÓW I POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ LOKALU WIG RZECZYWISTOŚCI
POMIARU ZGODNIE Z NORMĄ PN-ISO 9806



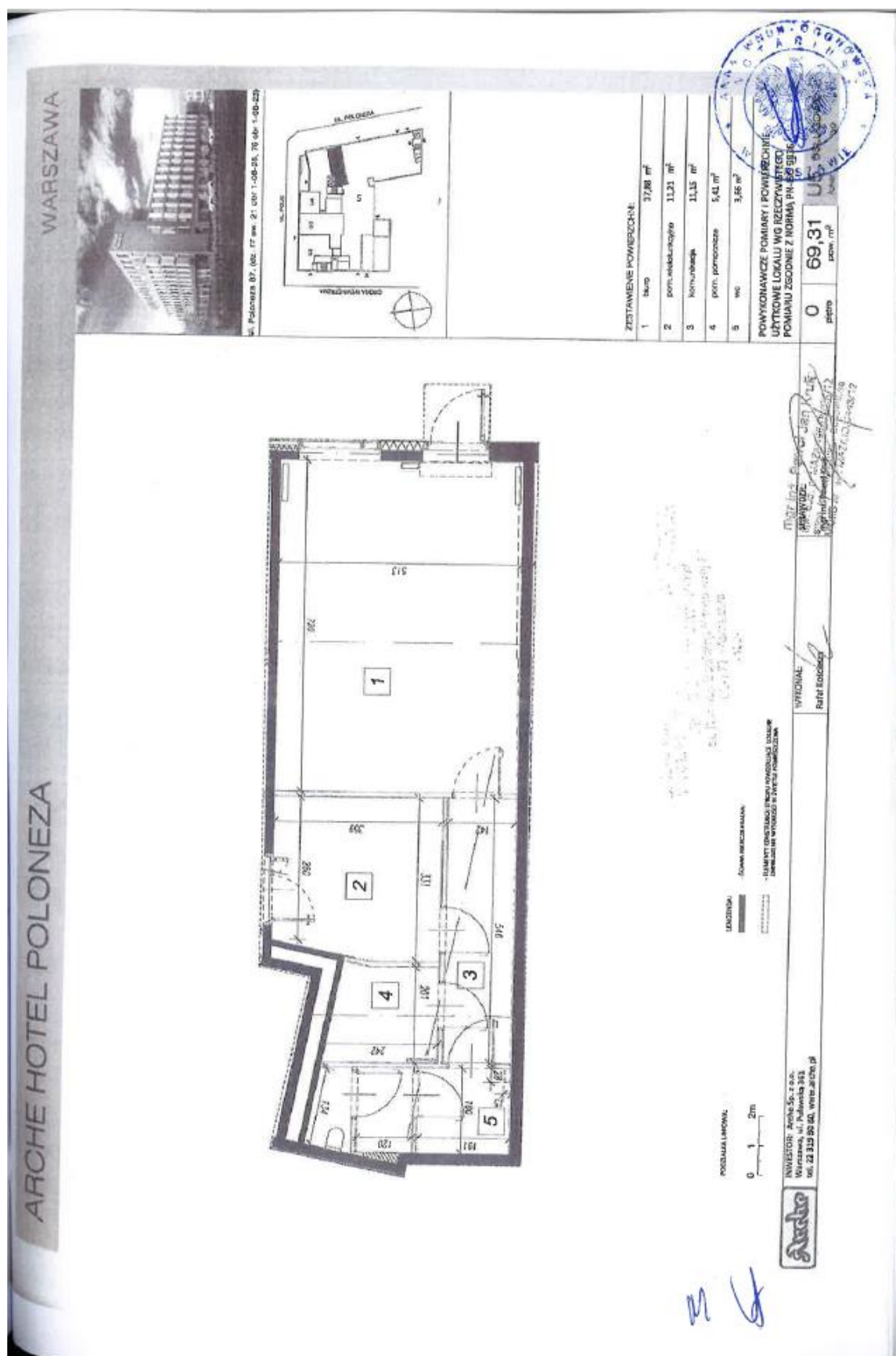
mgr inż. Dariusz Jan Kruk
Dariusz Jan Kruk
ul. Poloneza 87, 00-107 Warszawa
tel. 22 319 80 80, 22 319 80 81
e-mail: d.jan@arche-grupa.pl

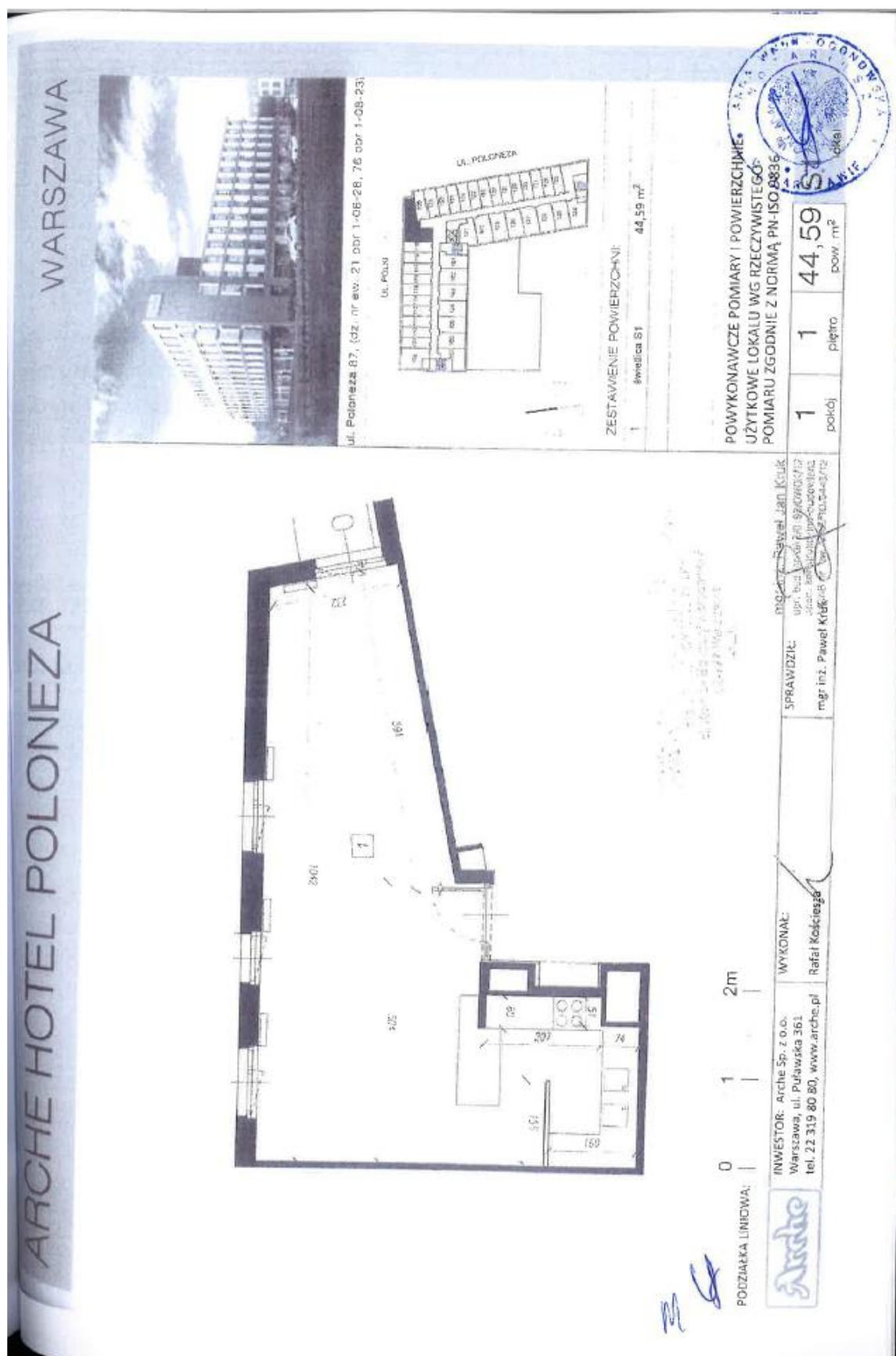
WYKONANIE
mgr inż. Dariusz Jan Kruk

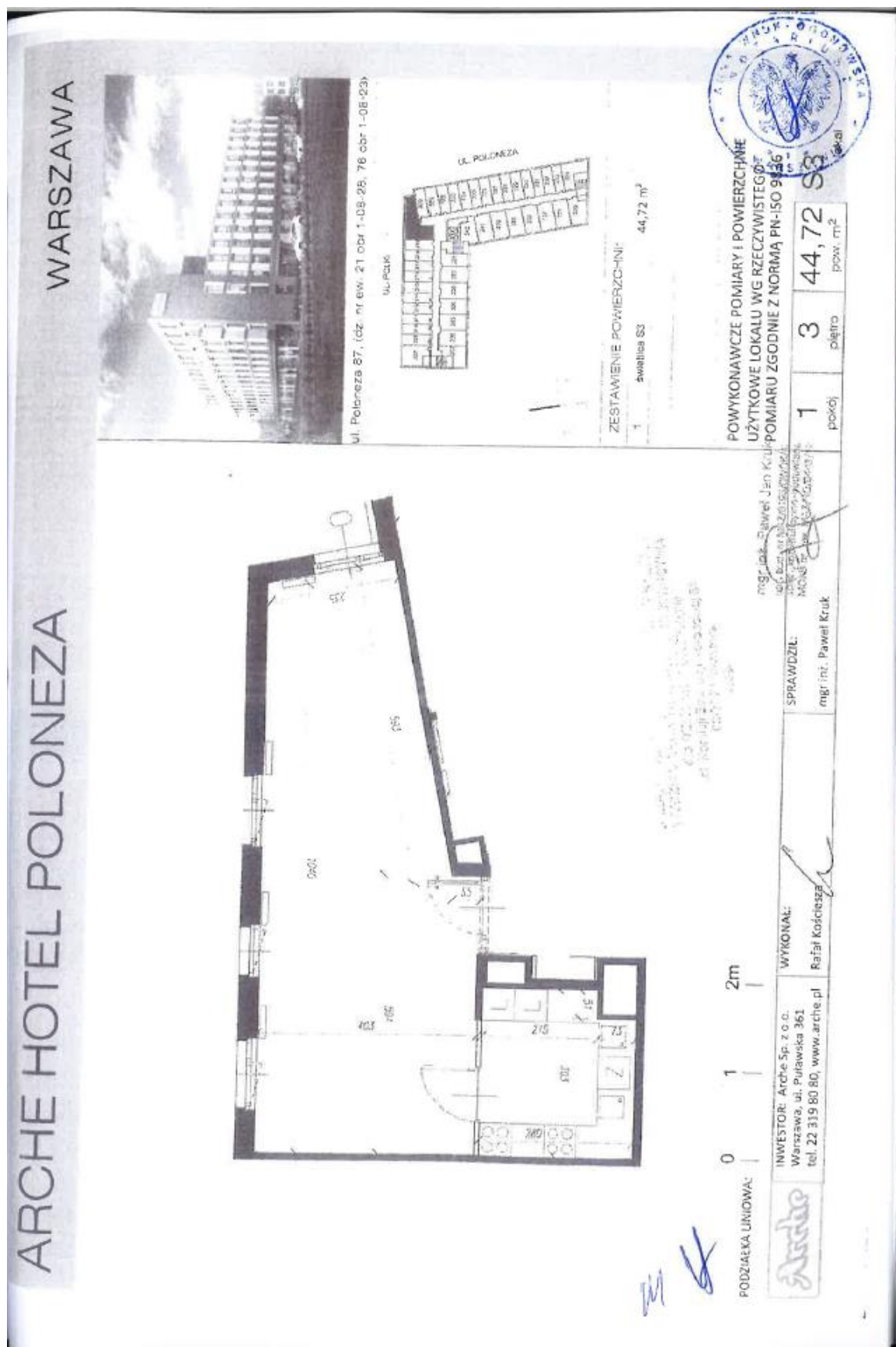
POZIOMY LACZNIK
0 1 2m

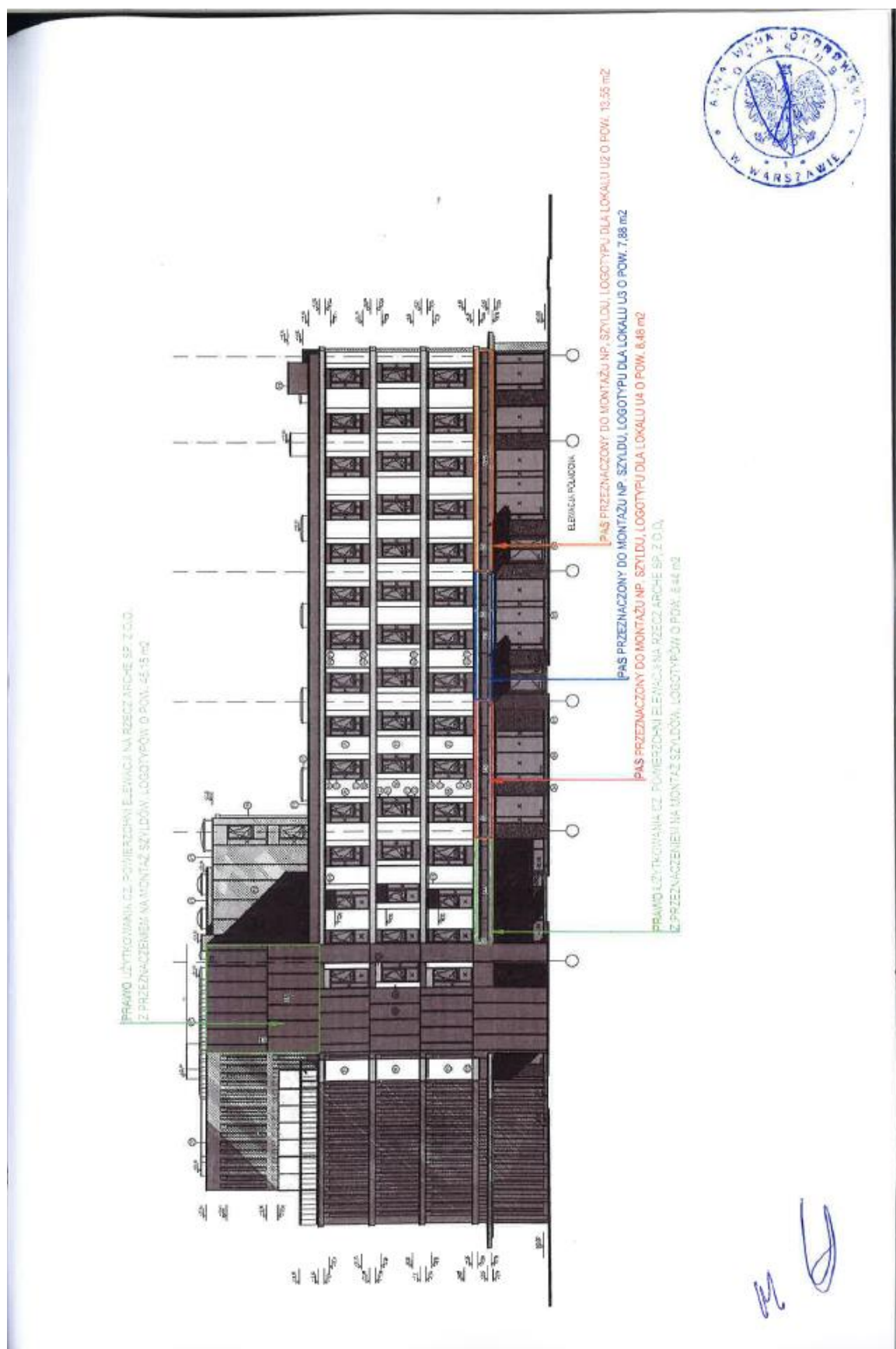


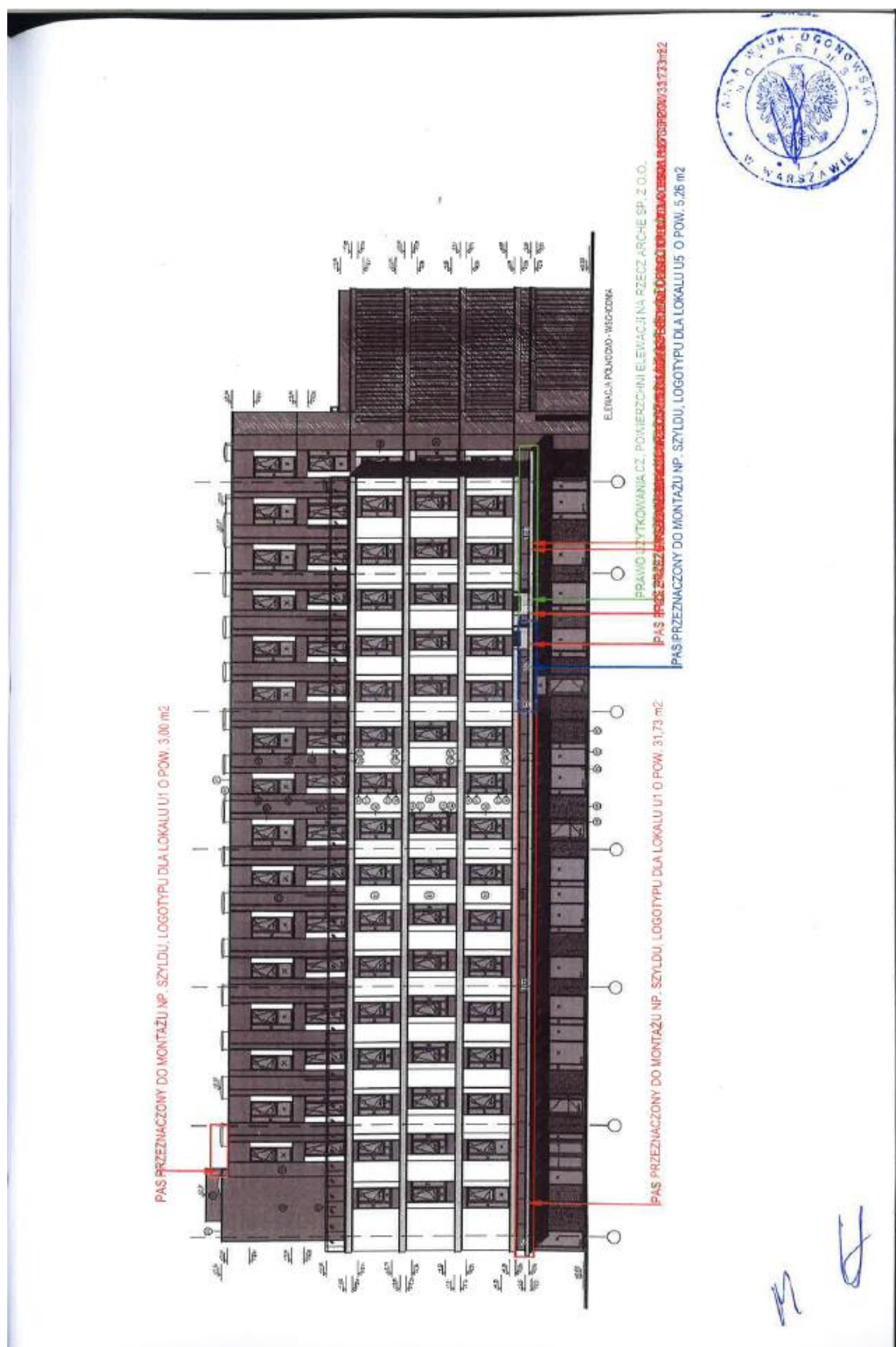
WYKONANIE
mgr inż. Dariusz Jan Kruk
ul. Poloneza 87, 00-107 Warszawa
tel. 22 319 80 80, 22 319 80 81
e-mail: d.jan@arche-grupa.pl

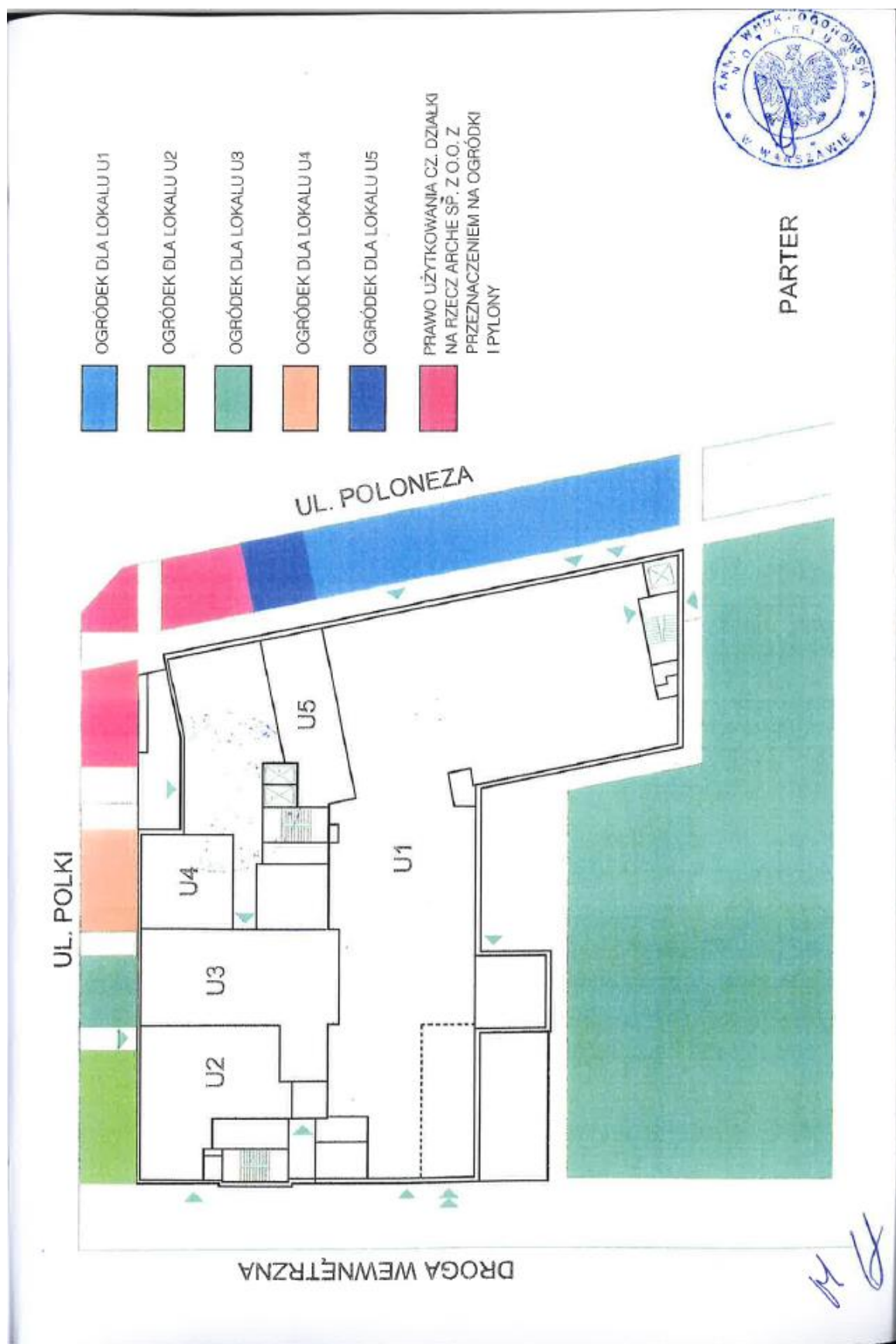


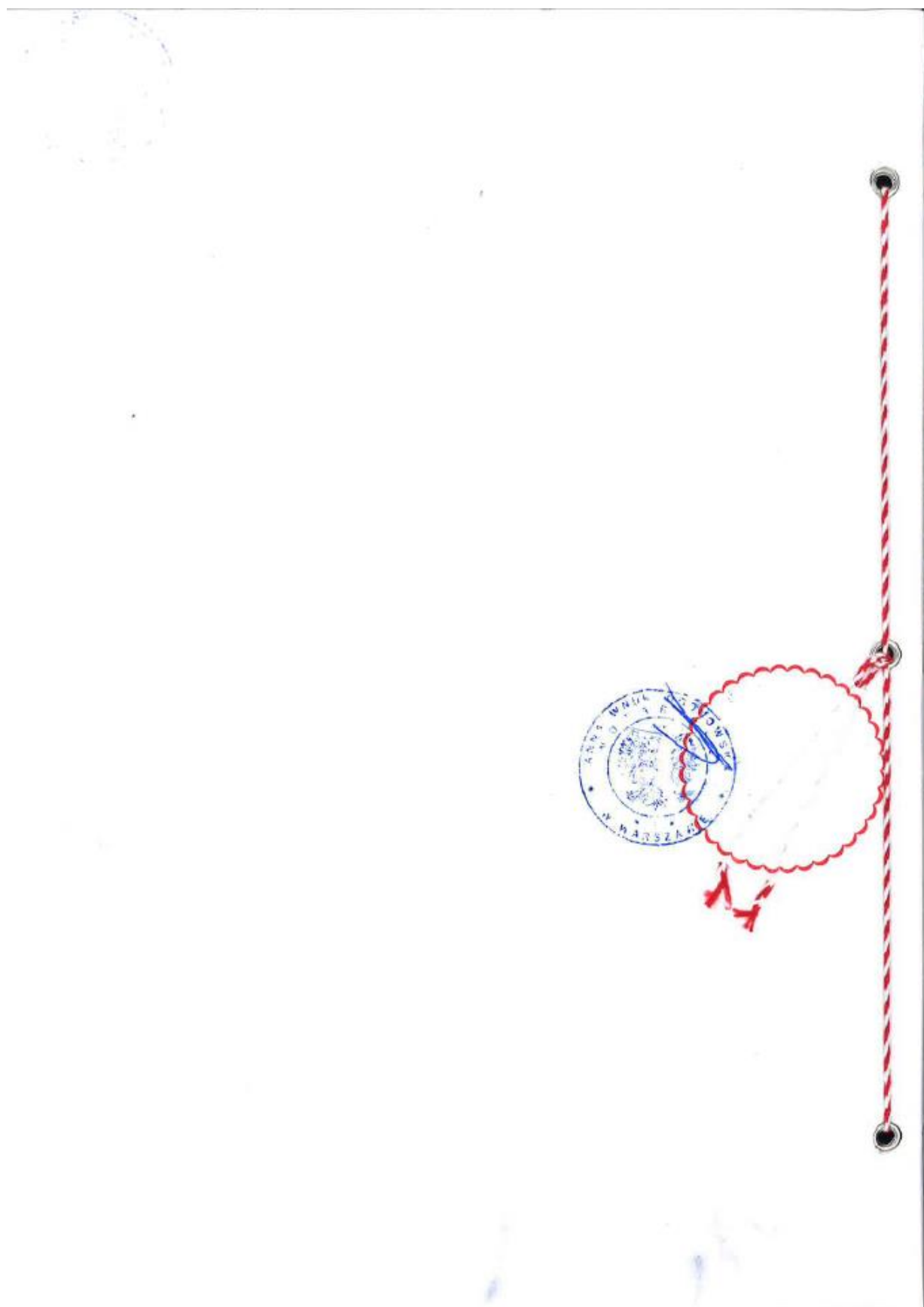












5.5.2. Obligacje serii F

KANCELARIA NOTARIALNA
Ernest Kołcun, Daria Stojak-Kowalik s.c.
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361
tel. 22 115 17 37, 22 119 94 35
NIP: 9512446293

WYPIS

Repertorium A nr 5489/2020

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego (22.06.2020 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawiała się: -----

Ewa Agnieszka Mroczkowska,

- Pełnomocnik działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Puławska nr 361, 02-801 Warszawa, NIP 8211639335, REGON 710021277), o kapitale zakładowym wynoszącym 3.001.500,00 zł (trzy miliony tysiąc pięćset złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000831001, która to spółka powstała z przekształcenia spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka przekształcana”), w spółkę akcyjną, dokonanego w trybie art. 551 i następnego Kodeksu spółek handlowych i z dniem przekształcenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki przekształcanej, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 22 czerwca 2020 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, przy zapewnieniu, że stan wpisów w rejestrze

przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powyższego wydruku, na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun w dniu 19 stycznia 2015 roku, za Repertorium A Nr 115/2015, przy zapewnieniu, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani do chwili obecnej odwołane.-----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku, zaś jej miejsce zamieszkania na podstawie oświadczenia. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.1. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości („Lokale”): -----

a) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U1** (litera „U” jeden), o powierzchni użytkowej 46,53 m² (czterdzieści sześć całych pięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składającego się z 8 (ośmiu) pomieszczeń, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492628/5**,-----

b) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U2** (litera „U” dwa), o powierzchni użytkowej 5,71 m² (pięć całych siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492629/2**,-----

c) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U3** (litera „U” trzy), o powierzchni użytkowej 347,05 m² (trzysta czterdzieści siedem



całych pięć setnych metra kwadratowego), składającego się z 6 (sześciu) pomieszczeń, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492630/2**,-----

d) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U123** (litera „U” sto dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej 9,84 m² (dziewięć całych osiemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492631/9**,-----

e) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U200.4** (litera „U” dwieście kropka cztery), o powierzchni użytkowej 10,76 m² (dziesięć całych siedemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), do którego to lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – komórka oznaczona symbolem U200.5 (litera „U” dwieście kropka pięć), o powierzchni 3,71 m² (trzy całe siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczenia przynależnego **14,47 m²** (czternaście całych czterdzieści siedem setnych metra kwadratowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492632/6**,-----

f) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U300.4** (litera „U” trzysta kropka cztery), o powierzchni użytkowej 10,86 m² (dziesięć całych osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), do którego to lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – komórka oznaczona symbolem U300.5



(litera „U” trzysta kropka pięć), o powierzchni 3,73 m² (trzy całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczenia przynależnego **14,59 m²** (czternaście całych pięćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00492633/3**,-----

g) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **U400.4** (litera „U” czterysta kropka cztery), o powierzchni użytkowej 10,96 m² (dziesięć całych dziewięćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na czwartym piętrze (piątej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy ulicy **Geologicznej nr 4** (cztery), do którego to lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – komórka oznaczona symbolem U400.5 (litera „U” czterysta kropka pięć), o powierzchni 3,76 m² (trzy całe siedemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczenia przynależnego **14,72 m²** (czternaście całych siedemdziesiąt dwa setne metra kwadratowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00492634/0**,-----

h) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **U500.4** (litera „U” pięćset kropka cztery), o powierzchni użytkowej 11,52 m² (jedenaście całych pięćdziesiąt dwa setne metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na piątym piętrze (szóstej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy ulicy **Geologicznej nr 4** (cztery), do którego to lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – komórka oznaczona symbolem U500.5 (litera „U” pięćset kropka pięć), o powierzchni 1,54 m² (jeden cały pięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczenia przynależnego **13,06 m²** (trzynaście całych sześć setnych metra kwadratowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00492635/7**,-----

i) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **U600.4** (litera „U” sześćset kropka cztery), o powierzchni użytkowej 11,49 m² (jedenaście

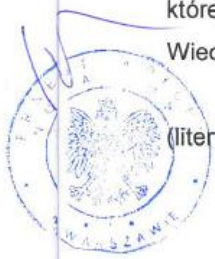


całych czterdzieści dziewięć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na szóstym piętrze (siódmej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, dzielnicy Włochy, przy **ulicy Geologicznej nr 4** (cztery), do którego to lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – komórka oznaczona symbolem U600.5 (litera „U” sześćset kropka pięć), o powierzchni 1,48 m² (jeden cały czterdzieści osiem setnych metra kwadratowego), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni pomieszczenia przynależnego **12,97 m²** (dwanaście całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WA5M/00492636/4**, -----

j) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr RES** (litera „RES”), o powierzchni użytkowej 565,35 m² (pięćset sześćdziesiąt pięć całych trzydzieści pięć setnych metra kwadratowego), składającego się z: 1 (jednej) sali konsumpcyjnej z barem, kuchni, zmywalni, magazynu napojów, 2 (dwóch) zapleczy baru, pomieszczenia porządkowego z magazynem środków czystości, chłodni, mroźni, obieralni, pomieszczenia szefa kuchni, magazynu produktów suchych, magazynu opakowań, magazynu warzyw, szatni męskiej, szatni damskiej, łazienki męskiej, łazienki damskiej, pomieszczenia socjalnego, korytarza oraz pomieszczenia porządkowego, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179377/0**, -----

k) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr SK1** (litera „SK” jeden), o powierzchni użytkowej 569,81 m² (pięćset sześćdziesiąt dziewięć całych osiemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednej) sali, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179378/7**, -----

l) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr SK2** (litera „SK” dwa), o powierzchni użytkowej 91,11 m² (dziewięćdziesiąt jeden całych



jedenastcie setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednej) sali, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179379/4**, -----

ł) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr SK3** (litery „SK” trzy), o powierzchni użytkowej 101 m² (sto jeden metrów kwadratowych), składającego się z 1 (jednej) sali, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179380/4**,-----

m) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr SPA** (litery „SPA”), o powierzchni użytkowej 55,17 m² (pięćdziesiąt pięć całych siedemnaście setnych metra kwadratowego), składającego się z: 1 (jednego) spa, przedsiionka, przebieralni, wc, siłowni, sauny mokrej oraz sauny suchej, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179381/1**, -----

n) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U1** (litera „U” jeden), o powierzchni użytkowej 19,28 m² (dziewiętnaście całych dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179382/8**, -----

o) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U2** (litera „U” dwa), o powierzchni użytkowej 19,84 m² (dziewiętnaście całych osiemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składającego się z: 1 (jednego)



pomieszczenia oraz łazienki, usytuowanego na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179383/5**, -----

p) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr U3** (litera „U” trzy), o powierzchni użytkowej 19,65 m² (dziewiętnaście całych sześćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia, przedsionka oraz wc, usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179384/2**, -----

r) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr K1** (litera „K” jeden), o powierzchni użytkowej 16,09 m² (szesnaście całych dziewięć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179385/9**, -----

s) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr K2** (litera „K” dwa), o powierzchni użytkowej 19,87 m² (dziewiętnaście całych osiemdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia, przedpokoju oraz wc, usytuowanego na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr CZ1C/00179386/6**, -----

t) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego **nr K3** (litera „K” trzy), o powierzchni użytkowej 15,54 m² (piętnaście całych pięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) budynku

położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00179387/3**, -----

u) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **K4** (litera „K” cztery), o powierzchni użytkowej 16,05 m² (szesnaście całych pięć setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00179388/0**, -----

w) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **K5** (litera „K” pięć), o powierzchni użytkowej 16,50 m² (szesnaście całych pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00179389/7**, -----

x) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr **K6** (litera „K” sześć), o powierzchni użytkowej 16,15 m² (szesnaście całych piętnaście setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednego) pomieszczenia, usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie śląskim, powiecie M. Częstochowa, gminie Częstochowa M., w Częstochowie, przy **ulicy Oleńki nr 20** (dwadzieścia), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **CZ1C/00179390/7**. -----

Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że: -----

I. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492628/5**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U1, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział



związany z własnością lokalu wynoszący 4653/417565 (cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) działy III i IV wolne są od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

II. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492629/2**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 571/417565 (pięćset siedemdziesiąt jeden łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, --

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) działy III i IV wolne są od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

III. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492630/2**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U3, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 34705/417565 (trzydzieści cztery tysiące siedemset pięć łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, --



b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

IV. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492631/9**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U123, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 984/417565 (dziewięćset osiemdziesiąt cztery łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, --

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

V. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492632/6**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U200.4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1447/417565 (jeden tysiąc czterysta czterdzieści siedem łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----



VI. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492633/3**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U300.4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1459/417565 (jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt dziewięć łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) działy III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

VII. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492634/0**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U400.4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1472/417565 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt dwa łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) działy III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

VIII. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492635/7**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U500.4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje



udział związany z własnością lokalu wynoszący 1306/417565 (jeden tysiąc trzysta sześć łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, --

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

IX. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00492636/4**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U600.4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1297/417565 (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt siedem łamane przez czterysta siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00049427/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III i IV wolne są od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

X. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179377/0**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr RES, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 56535/438551 (pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset trzydzieści pięć łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,



dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

XI. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179378/7**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr SK1, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 56981/438551 (pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

XII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179379/4**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr SK2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 9111/438551 (dziewięć tysięcy sto jedenaście łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, ---

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----



c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XIII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179380/4**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr SK3, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 10100/438551 (dziesięć tysięcy sto łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XIV. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179381/1**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr SPA, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 5517/438551 (pięć tysięcy pięćset siedemnaście łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, ---

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XV. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179382/8**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U1, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział



związany z własnością lokalu wynoszący 1928/438551 (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia osiem łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XVI. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179383/5**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1984/438551 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt cztery łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XVII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179384/2**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U3, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1965/438551 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt pięć łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,



związany z własnością lokalu wynoszący 1928/438551 (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia osiem łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XVI. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179383/5**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1984/438551 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt cztery łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów,-----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XVII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179384/2**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U3, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1965/438551 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt pięć łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,



dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XVIII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179385/9**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K1, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1609/438551 (jeden tysiąc sześćset dziewięć łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, ---

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XIX. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179386/6**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1987/438551 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt siedem łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8,-----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

XX. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179387/3**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K3, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1554/438551 (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt cztery łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

XXI. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179388/0**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K4, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1605/438551 (jeden tysiąc sześćset pięć łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, -----

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693, -----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, -----

XXII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179389/7**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że: -----



a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K5, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1650/438551 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, ---

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

XXIII. z treści księgi wieczystej nr **CZ1C/00179390/7**, według stanu na dzień złożenia niniejszego oświadczenia wynika między innymi, że:-----

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr K6, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1615/438551 (jeden tysiąc sześćset piętnaście łamane przez czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00158303/8, ---

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 7100212770, KRS 0000190693,-----

c) dział III wolny jest od wpisów, -----

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,-----

1.2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, ponadto że w dziale IV ksiąg wieczystych nr: **CZ1C/00179377/0, CZ1C/00179378/7, CZ1C/00179379/4, CZ1C/00179380/4, CZ1C/00179381/1, CZ1C/00179382/8, CZ1C/00179383/5, CZ1C/00179384/2, CZ1C/00179385/9, CZ1C/00179386/6, CZ1C/00179387/3, CZ1C/00179388/0, CZ1C/00179389/7, CZ1C/00179390/7** wpisana jest (pod numerem 1) hipoteka umowna łączna do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z treści oświadczenia

złożonego w akcie notarialnym zatytułowanym: „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji”, sporządzonym przez notariusza w Warszawie Annę Wnuk-Ogonowską, w dniu 18 stycznia 2018 roku, za Repertorium A nr 1016/2018, zmienionym następnie aktem notarialnym zatytułowanym: „Zmiana oświadczenia o ustanowieniu hipoteki”, sporządzonym przez notariusza w Warszawie Annę Wnuk-Ogonowską, w dniu 31 stycznia 2018 roku, za Repertorium A nr 1689/2018; zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji serii C na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Arche spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały zarządu spółki pod firmą Arche spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 roku w przedmiocie emisji obligacji serii C, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), przy czym: obligacje nie mają postaci dokumentu; wielkość emisji obligacji została ustalona do 100.000 (stu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł (dziesięciu milionów złotych); obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od dnia emisji (zdefiniowanego w warunkach emisji) z wyłączeniem tego dnia do dnia wykupu (zdefiniowanego w warunkach emisji), łącznie z tym dniem albo dnia wcześniejszego wykupu (zdefiniowanego w warunkach emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w dniu płatności odsetek (zdefiniowanym w warunkach emisji), przy czym jeśli dzień płatności odsetek nie będzie przypadał w dniu roboczym (zdefiniowanym w warunkach emisji), emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu płatności odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy (zdefiniowany w warunkach emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w warunkach emisji; wykup obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2020 roku, poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację należności głównej (zdefiniowanej w warunkach emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 warunków emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 warunków emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 warunków emisji; płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów

Wartościowych spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek (zdefiniowanego w warunkach emisji), które to wierzytelności obejmują należność z tytułu wykupu obligacji, odsetki od obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez emitenta, zgodnie z treścią par. 4 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu; ponadto jako administrator hipoteki została wpisana spółka pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON 145500411, KRS 0000395983).-----

1.3. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że: -----

- opisane w § 1.1. pkt a), b), c), d), e), f), g), h) oraz i) tego aktu notarialnego nieruchomości, Spółka przekształcana nabyła na podstawie oświadczenia zatytułowanego: „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych”, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 28 listopada 2019 roku przez notariusza w Warszawie Annę Wnuk-Ogonowską, za Repertorium A Nr 20087/2019, którego wypis okazano przy niniejszym akcie notarialnym,-----

- opisane w § 1.1. pkt j), k), l), ł), m), n), o), p), r), s), t), u), w) oraz x) tego aktu notarialnego nieruchomości, Spółka przekształcana nabyła na podstawie oświadczenia zatytułowanego: „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji”, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 18 stycznia 2018 roku przez notariusza w Warszawie Annę Wnuk-Ogonowską, za Repertorium A nr 1016/2018, którego wypis okazano przy niniejszym akcie notarialnym, -----

- opisane w § 1.1. tego aktu notarialnego Lokale nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza wyżej opisaną hipoteką umowną łączną, ani też żadnymi długami, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja podatkowa, ani nie zostały złożone do powyższych ksiąg wieczystych żadne wnioski, -----

- nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy zobowiązujące ani rozporządzające dotyczące opisanych w § 1.1. tego aktu nieruchomości,-----



- opisane w § 1.1. tego aktu Lokale nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego, administracyjnego ani egzekucyjnego, -----

- reprezentowana Spółka nie znajduje się w likwidacji i nie zgłosiła wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia wobec niej postępowania upadłościowego, bądź restrukturyzacyjnego, ---

- na dokonanie czynności udokumentowanych tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu reprezentowanej Spółki bądź zgoda jakiegokolwiek osoby trzeciej. -----

§ 2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.), w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, reprezentowana Spółka („Emitent”) postanowiła wyemitować do 11.000 (jedenastacie tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „F”, o nazwie „Obligacje serii F wyemitowane przez ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), każda z nich („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000,00 zł (jedenastacie milionów złotych), lecz nie większej niż 2.500.000,00 EUR (dwa miliony pięćset tysięcy euro), biorąc pod uwagę średni kurs euro opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia powołanej wyżej Uchwały Zarządu. -----

§ 3. Przy akcie okazano: -----

I. Uchwałę Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, z treści której między innymi wynika, że: -----

1) Spółka wyemituje Obligacje na okaziciela, zabezpieczone, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 zł (jedenastacie milionów złotych), lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR (dwa miliony pięćset tysięcy euro), biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia powyższej uchwały, -----

2) Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% (sześć procent) w skali roku,-----

3) Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 wyżej powołanej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 2.500.000 euro, -----

4) podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie,-----

5) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisanie w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) wyżej powołanej ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 89 ze zm.) („Dzień Emisji”); Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., -----

6) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst,-----

7) Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji,---

8) Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych),-

9) Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:-----

i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, -----

ii. cesję – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla

poszczególnych lokali;-----

II. dokument zatytułowany: „Warunki Emisji Obligacji serii F emitowanych przez ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie”, do którego załączony został wyciąg z operatów szacunkowych wyceny Lokali („Warunki Emisji”), z treści którego między innymi wynika, że: -----

a) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami), w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych (pkt 2.1. Warunków Emisji), -----

b) zgodnie z pkt 11.1. i 11.2. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami) na Dzień Emisji (tj. dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) wyżej powołanej ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi), nie będą zabezpieczone; zabezpieczenia zostaną ustanowione w przyszłości i będą obejmować hipotekę umową łączną, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym), do sumy 16.500.000,00 zł (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora hipoteki (określonego w § 1 pkt 3 niniejszego aktu notarialnego), na lokalach wskazanych w pkt 1.26 i 1.27 Warunków Emisji, tj. na: ---

I) lokalach oznaczonych w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Geologiczna”, obejmująca łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej w Warszawie przy ul. Geologicznej 4, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako: działki ewidencyjne nr 11, 12/1, 12/2 i 13 obręb 2-05-06, o łącznej powierzchni 1.710 m², dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00049427/8, z której zostały wyodrębnione poniższe lokale: -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 46,53 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492628/5; -----



- lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 5,71 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492629/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U3 o powierzchni użytkowej 347,05 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492630/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U123 o powierzchni użytkowej 9,84 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492631/9, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U200.4, o powierzchni użytkowej 10,76 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492632/6, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U300.4 o powierzchni użytkowej 10,86 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492633/3, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U400.4, o powierzchni użytkowej 10,96 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492634/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U500.4, o powierzchni użytkowej 11,52 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492635/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U600.4, o powierzchni użytkowej 11,49 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492636/4, -----

II) lokalach oznaczonych w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Częstochowa” obejmująca łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej w Częstochowie przy ul. Oleńki 20, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00158303/8, obejmującą działki ewidencyjne nr 3/11 i 3/12, o łącznej powierzchni 7.439 m², z której zostały wyodrębnione poniższe lokale: -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako RES, o powierzchni użytkowej 565,35 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179377/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK1, o powierzchni użytkowej 569,81 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179378/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK2, o powierzchni użytkowej 91,11 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179379/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK3, o powierzchni użytkowej 101 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179380/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SPA, o powierzchni użytkowej 55,17 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179381/1, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 19,28 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179382/8, -----



- y - lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 19,84 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179383/5, -----
- y - lokal niemieszkalny oznaczony jako U3, o powierzchni użytkowej 19,65 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179384/2, -----
- y - lokal niemieszkalny oznaczony jako K1, o powierzchni użytkowej 16,09 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179385/9, -----
- 2 - lokal niemieszkalny oznaczony jako K2, o powierzchni użytkowej 19,87 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179386/6, -----
- 2 - lokal niemieszkalny oznaczony jako K3, o powierzchni użytkowej 15,54 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179387/3, -----
- 2 - lokal niemieszkalny oznaczony jako K4, o powierzchni użytkowej 16,05 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179388/0, -----
- 2 - lokal niemieszkalny oznaczony jako K5, o powierzchni użytkowej 16,50 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179389/7, -----
- 2 - lokal niemieszkalny oznaczony jako K6, o powierzchni użytkowej 16,15 m² objęty
-- księgą wieczystą nr CZ1C/00179390/7, -----
- ć przy czym oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki
j, zostanie złożone przed Dniem Emisji, w tym z roszczeniem o przeniesienie hipoteki
j, na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne dla lokali oznaczonych w Warunkach
ę emisji jako „Nieruchomość Częstochowa”, a ponadto wraz z oświadczeniem o
o ustanowieniu hipoteki Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o
-- poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub pkt 5 Kodeksu postępowania
2 cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności,
-- które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek
2 od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i
-- wydatków poniesionych przez Obligatariusza tj. posiadacza rachunku papierów
2 wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi
-- prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę
y uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym lub osobę, na
-- której rzecz obligacje zapisane są w rejestrze sponsora emisji („Obligatariusz”),
2 w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z
-- Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań
y z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do
-- wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi



notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 roku; hipoteka na nieruchomościach zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych do dnia 31 marca 2021 roku – termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) ustawy o obligacjach, -----

c) zgodnie z pkt 12.1. Warunków Emisji, Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: -----

- wykupu Obligacji zgodnie z punktami od 13 Warunków Emisji, -----
- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków

Emisji, -----

d) wykup Obligacji nastąpi w dniu 25 czerwca 2023 roku („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji (pkt 13.1. Warunków Emisji), -----

e) wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14-15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”): na żądanie Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 14 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji (pkt 13.2. Warunków Emisji), -----

f) wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej (czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt 15.5. Warunków Emisji), w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (pkt 13.4. Warunków Emisji), -----

g) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, zaś w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania (pkt 13.5. Warunków Emisji); -----

III. Umowę o pełnienie funkcji Administratora hipoteki, zawartą w dniu 5 czerwca 2020 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B



(adres do korespondencji: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000581446, o numerze NIP 5252632794, REGON 362787608 („Administrator hipoteki”) oraz pomiędzy spółką pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, z której między innymi wynika, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli - Obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii F emitowanych przez „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności. -----

§ 4.1. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana Spółka, działając w trybie art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.), **ustanawia** na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 362787608, jako **Administradora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy: -----

a) na opisanym w § 1.1 lit. a) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U1** (litera „U” jeden), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492628/5**, -----

b) na opisanym w § 1.1 lit. b) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U2** (litera „U” dwa), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492629/2**, -----

c) na opisanym w § 1.1 lit. c) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U3** (litera „U” trzy), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492630/2**, -----



d) na opisanym w § 1.1 lit. d) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U123** (litera „U” sto dwadzieścia trzy), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492631/9**, -----

e) na opisanym w § 1.1 lit. e) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U200.4** (litera „U” dwieście kropka cztery), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492632/6**, -----

f) na opisanym w § 1.1 lit. f) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U300.4** (litera „U” trzysta kropka cztery), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492633/3**, -----

g) na opisanym w § 1.1 lit. g) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U400.4** (litera „U” czterysta kropka cztery), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492634/0**, -----

h) na opisanym w § 1.1 lit. h) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U500.4** (litera „U” pięćset kropka cztery), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492635/7**, -----

i) na opisanym w § 1.1 lit. i) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr U600.4** (litera „U” sześćset kropka cztery), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Geologicznej nr 4 (cztery), objętym księgą wieczystą **nr WA5M/00492636/4**, -----

j) na opisanym w § 1.1 lit. j) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr RES** (litery „RES”), usytuowanym w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia), objętym księgą wieczystą **nr CZ1C/00179377/0**, -----

k) na opisanym w § 1.1 lit. k) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr SK1** (litery „SK” jeden), usytuowanym w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia), objętym księgą wieczystą **nr CZ1C/00179378/7**, -----

l) na opisanym w § 1.1 lit. l) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr SK2** (litery „SK” dwa), usytuowanym w



budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179379/4,-----

ł) na opisanym w § 1.1 lit. ł) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr SK3 (litery „SK” trzy), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179380/4,-----

m) na opisanym w § 1.1 lit. m) tego aktu notarialnego stanowiącym
odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr SPA (litery „SPA”), usytuowanym
w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179381/1,-----

n) na opisanym w § 1.1 lit. n) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr U1 (litera „U” jeden), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179382/8,-----

o) na opisanym w § 1.1 lit. o) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr U2 (litera „U” dwa), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179383/5,-----

p) na opisanym w § 1.1 lit. p) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr U3 (litera „U” trzy), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179384/2,-----

r) na opisanym w § 1.1 lit. r) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr K1 (litera „K” jeden), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179385/9,-----

s) na opisanym w § 1.1 lit. s) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr K2 (litera „K” dwa), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179386/6,-----

t) na opisanym w § 1.1 lit. t) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną
nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr K3 (litera „K” trzy), usytuowanym w
budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia),
objętym księgą wieczystą nr CZ1C/00179387/3,-----

u) na opisanym w § 1.1 lit. u) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr K4** (litera „K” cztery), usytuowanym w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia), objętym księgą wieczystą **nr CZ1C/00179388/0**, -----

w) na opisanym w § 1.1 lit. w) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr K5** (litera „K” pięć), usytuowanym w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia), objętym księgą wieczystą **nr CZ1C/00179389/7**, -----

x) na opisanym w § 1.1 lit. x) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr K6** (litera „K” sześć), usytuowanym w budynku położonym w Częstochowie, przy ulicy Oleńki nr 20 (dwadzieścia), objętym księgą wieczystą **nr CZ1C/00179390/7**, -----

hipotekę umowną łączną do sumy 16.500.000,00 zł (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii F, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji), powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz wierzytelności o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie - na podstawie i na warunkach określonych w przepisach wyżej powołanej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, w związku z art. 37b ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych - 11.000 Obligacji na okaziciela serii „F”, nie mających

postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii F wyemitowane przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 zł, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku, zaś oprocentowanie (odsetki) od Obligacji, naliczane jest od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne jest z dołu w Dniu Płatności Odsetek, przy czym wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 25 czerwca 2023 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację podlegającą wykupowi, opisanej wyżej należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu, powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.-----

4.2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że w razie wygaśnięcia hipoteki umownej łącznej, ujawnionej na pierwszym miejscu (pod numerem 1) w działach IV ksiąg wieczystych o numerach: CZ1C/00179377/0, CZ1C/00179378/7, CZ1C/00179379/4, CZ1C/00179380/4, CZ1C/00179381/1, CZ1C/00179382/8, CZ1C/00179383/5, CZ1C/00179384/2, CZ1C/00179385/9, CZ1C/00179386/6, CZ1C/00179387/3, CZ1C/00179388/0, CZ1C/00179389/7, CZ1C/00179390/7, reprezentowana Spółka zobowiązuje się rozporządzić

opróżnionymi miejscami hipotecznymi, w ten sposób, że na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne zostanie przeniesiona hipoteka umowna łączna, ustanowiona na podstawie § 4.1 lit. j – x tego aktu notarialnego, do sumy 16.500.000,00 zł, na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 362787608, jako **Administradora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zasadach określonych w art. 101¹ i następnych ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204 ze zm.).-----

§ 5. Notariusz poinformował Stawającą o treści: -----

- art. 4, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zmianami) oraz o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej, o ciążyącym na podatniku obowiązku zapłaty podatku w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy, -----

- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy, to jest o odpowiedzialności w razie zatajenia lub podania niezgodnie z rzeczywistością danych mogących mieć wpływ na wysokość podatku, -----

- art. 28 i art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami), -----

- art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. Koszty tego aktu, w tym opłatę sądową oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać także spółce pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. -----

§ 8.1. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wobec złożenia oświadczenia udokumentowanego niniejszym aktem notarialnym, a także na podstawie załączonej Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 22 czerwca 2020 roku wydanej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, żąda aby notariusz



e
a,
y
a
a
e
t.
i
--
--
U
e
a,
ej,
ib
--
to
ie
--
st
--
--
ci
w
--
ria
--
ną
ria
na
tru
ria
rej
isz

działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku
Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.) dokonał
czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego
wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie wpisu: -----

- 1) w dziale II ksiąg wieczystych: -----
- nr WA5M/00492628/5, -----
 - nr WA5M/00492629/2, -----
 - nr WA5M/00492630/2, -----
 - nr WA5M/00492631/9, -----
 - nr WA5M/00492632/6, -----
 - nr WA5M/00492633/3, -----
 - nr WA5M/00492634/0, -----
 - nr WA5M/00492635/7, -----
 - nr WA5M/00492636/4, -----
 - nr CZ1C/00179377/0, -----
 - nr CZ1C/00179378/7, -----
 - nr CZ1C/00179379/4, -----
 - nr CZ1C/00179380/4, -----
 - nr CZ1C/00179381/1, -----
 - nr CZ1C/00179382/8, -----
 - nr CZ1C/00179383/5, -----
 - nr CZ1C/00179384/2, -----
 - nr CZ1C/00179385/9, -----
 - nr CZ1C/00179386/6, -----
 - nr CZ1C/00179387/3, -----
 - nr CZ1C/00179388/0, -----
 - nr CZ1C/00179389/7, -----
 - nr CZ1C/00179390/7, -----

zmiany wpisu poprzez wpisanie spółki pod firmą „ARCHE” spółka
akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 710021277, KRS: 0000831001, w
miejsce spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z
siedzibą w Warszawie (wobec przekształcenia spółki pod firmą „ARCHE” spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w spółkę akcyjną), -----

2) w dziale IV ksiąg wieczystych: -----



- nr WA5M/00492628/5,-----
- nr WA5M/00492629/2,-----
- nr WA5M/00492630/2,-----
- nr WA5M/00492631/9,-----
- nr WA5M/00492632/6,-----
- nr WA5M/00492633/3,-----
- nr WA5M/00492634/0,-----
- nr WA5M/00492635/7,-----
- nr WA5M/00492636/4,-----
- nr CZ1C/00179377/0,-----
- nr CZ1C/00179378/7,-----
- nr CZ1C/00179379/4,-----
- nr CZ1C/00179380/4,-----
- nr CZ1C/00179381/1,-----
- nr CZ1C/00179382/8,-----
- nr CZ1C/00179383/5,-----
- nr CZ1C/00179384/2,-----
- nr CZ1C/00179385/9,-----
- nr CZ1C/00179386/6,-----
- nr CZ1C/00179387/3,-----
- nr CZ1C/00179388/0,-----
- nr CZ1C/00179389/7,-----
- nr CZ1C/00179390/7,-----

wpisu **hipoteki umownej łącznej** do sumy **16.500.000,00 zł** (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON 362787608 - jako **Administradora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zabezpieczenie **wierzytelności** o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii F, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji),



powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz wierzytelności o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie - na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.), w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.) - 11.000 Obligacji na okaziciela serii „F”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii F wyemitowane przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 zł, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku, zaś oprocentowanie (odsetki) od Obligacji, naliczane jest od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne jest z dołu w Dniu Płatności Odsetek, przy czym wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 25 czerwca 2023 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację podlegającą wykupowi, opisanej wyżej należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu, powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu



na żądanie Emitenta, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, stosownie do § 4.1. aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, -----

3) w dziale IV ksiąg wieczystych: -----

- nr CZ1C/00179377/0, -----

- nr CZ1C/00179378/7, -----

- nr CZ1C/00179379/4, -----

- nr CZ1C/00179380/4, -----

- nr CZ1C/00179381/1, -----

- nr CZ1C/00179382/8, -----

- nr CZ1C/00179383/5, -----

- nr CZ1C/00179384/2, -----

- nr CZ1C/00179385/9, -----

- nr CZ1C/00179386/6, -----

- nr CZ1C/00179387/3, -----

- nr CZ1C/00179388/0, -----

- nr CZ1C/00179389/7, -----

- nr CZ1C/00179390/7, -----

wpisu na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON 362787608 - jako **Administradora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, **roszczenia o przeniesienie** hipoteki ustanowionej w § 4.1 tego aktu notarialnego do sumy 16.500.000,00 zł, na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 362787608, jako Administratora hipoteki, **na opróżnione miejsce hipoteczne** powstałe po wykreśleniu hipoteki wpisanej na pierwszych miejscach (pod numerem hipoteki 1), stosownie do § 4.2. aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. -----

8.2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie podaje adres do doręczeń spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17. -----

§ 9. Do zapłaty przypada: -----

- **podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki** - na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1519 ze zm.) ----- **19,00 zł**

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3, § 5, § 6 ust. 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) ----- **2.000,00 zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT) - 23%** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) ----- **460,00 zł**

§ 10. Pobrano od wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zostanie złożony na podstawie tego aktu notarialnego: -----

- **opłatę sądową** – na podstawie art. 42 ust. 1 w zw. z art. 45 ust. 3, art. 43 pkt 3) i art. 44 ust. 1 pkt 6) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755) ----- **4.600,00 zł**
(23x100,00 zł+200,00 zł+14x150,00 zł)

- **taksę notarialną** - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) ----- **200,00 zł**

- **podatek od towarów i usług** - (VAT) - 23% - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) ----- **46,00 zł**

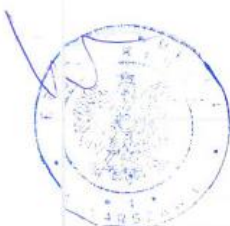
Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza

Repertorium A Nr 5496/2020

WYPIS niniejszy został wydany Arche S.A. -----

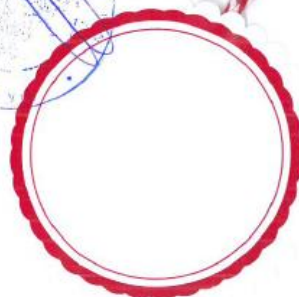
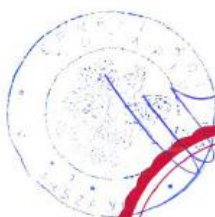
Pobrano: -----



- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej
(t.j.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) ----- **180,00 zł**
- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia
11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2020 roku, poz.
106) ----- **41,40 zł**
Warszawa, dnia 22 czerwca 2020 roku.-----



Ernest Kotcun
Ernest Kotcun
notariusz



KANCELARIA NOTARIALNA
Ernest Kołcun, Daria Stojak-Kowalik s.c.
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361
tel. 22 115 17 37, 22 119 94 35
NIP: 9512446293

Repertorium A nr 5498/2020

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego (22.06.2020 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawiała się: -----

Ewa Agnieszka Mroczkowska,

- Pełnomocnik działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Puławska nr 361, 02-801 Warszawa, NIP 8211639335, REGON 710021277), o kapitale zakładowym wynoszącym 3.001.500,00 zł (trzy miliony tysiąc pięćset złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000831001, która to spółka powstała z przekształcenia spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Spółka przekształcana**”), w spółkę akcyjną, dokonanego w trybie art. 551 i następne Kodeksu spółek handlowych i z dniem przekształcenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Spółki przekształcanej, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, dnia 19 maja 2020 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, przy zapewnieniu, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powyższego

wydruku, na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun w dniu 19 stycznia 2015 roku, za Repertorium A Nr 115/2015, przy zapewnieniu, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani do chwili obecnej odwołane.-----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku, zaś jej miejsce zamieszkania na podstawie oświadczenia.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Emitenta**”) oświadcza, że: -----

1) na podstawie okazanej przy niniejszym akcie Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F, Emitent postanowił wyemitować do 11.000 (jedenaście tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „F”, o nazwie „Obligacje serii F wyemitowane przez ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), każda z nich („**Obligacje**”), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000,00 zł (jedenaście milionów złotych), lecz nie większej niż 2.500.000,00 EUR (dwa miliony pięćset tysięcy euro), biorąc pod uwagę średni kurs euro opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia uchwały, -----

2) zgodnie z okazanym przy tym akcie notarialnym dokumentem zatytułowanym: „Warunki emisji obligacji serii F emitowanych przez ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie” („**Warunki Emisji**”): -----

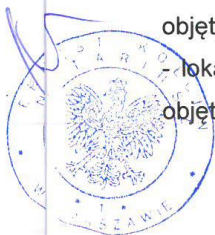
a) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami), w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych (pkt 2.1. Warunków Emisji), -----



b) zgodnie z pkt 11.1. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami) na Dzień Emisji nie będą zabezpieczone; zabezpieczenia zostaną ustanowione w przyszłości i będą obejmować hipotekę umową łączną do sumy 16.500.000,00 zł (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora hipoteki (określonego w § 1 pkt 3 niniejszego aktu notarialnego), na lokalach wskazanych w pkt 1.26 i 1.27 Warunków Emisji, tj. na:-----

I) lokalach oznaczonych w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Geologiczna”, obejmująca łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej w Warszawie przy ul. Geologicznej 4, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako: działki ewidencyjne nr 11, 12/1, 12/2 i 13 obręb 2-05-06, o łącznej powierzchni 1.710 m², dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00049427/8, z której zostały wyodrębnione poniższe lokale: -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 46,53 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492628/5; -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 5,71 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492629/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U3 o powierzchni użytkowej 347,05 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492630/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U123 o powierzchni użytkowej 9,84 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492631/9, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U200.4, o powierzchni użytkowej 10,76 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492632/6, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U300.4 o powierzchni użytkowej 10,86 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492633/3, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U400.4, o powierzchni użytkowej 10,96 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492634/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U500.4, o powierzchni użytkowej 11,52 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492635/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U600.4, o powierzchni użytkowej 11,49 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492636/4, -----



II) lokalach oznaczonych w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Częstochowa” obejmująca łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej w Częstochowie przy ul. Oleńki 20, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00158303/8, obejmującą działki ewidencyjne nr 3/11 i 3/12, o łącznej powierzchni 7.439 m², z której zostały wyodrębnione poniższe lokale: -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako RES, o powierzchni użytkowej 565,35 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179377/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK1, o powierzchni użytkowej 569,81 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179378/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK2, o powierzchni użytkowej 91,11 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179379/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK3, o powierzchni użytkowej 101 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179380/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SPA, o powierzchni użytkowej 55,17 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179381/1, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 19,28 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179382/8, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 19,84 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179383/5, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U3, o powierzchni użytkowej 19,65 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179384/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K1, o powierzchni użytkowej 16,09 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179385/9, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K2, o powierzchni użytkowej 19,87 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179386/6, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K3, o powierzchni użytkowej 15,54 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179387/3, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K4, o powierzchni użytkowej 16,05 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179388/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K5, o powierzchni użytkowej 16,50 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179389/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K6, o powierzchni użytkowej 16,15 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179390/7, -----



przy czym wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z Lokali, w celu zaspokojenia wierzycelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza tj. posiadacza rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w rejestrze sponsora emisji („Obligatariusz”), w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 roku, -----

c) zgodnie z pkt 12.1. Warunków Emisji, Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: -----

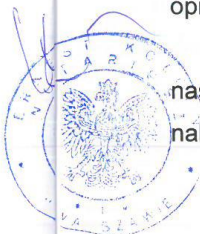
- wykupu Obligacji zgodnie z punktami od 13 Warunków Emisji, -----
- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków

Emisji, -----

d) wykup Obligacji nastąpi w dniu 25 czerwca 2023 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji (pkt 13.1. Warunków Emisji), -----

e) wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14-15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): na żądanie Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 14 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji (pkt 13.2. Warunków Emisji), -----

f) wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej (czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji)



powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt 15.5. Warunków Emisji), w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (pkt 13.4. Warunków Emisji), -----

g) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, zaś w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania (pkt 13.5. Warunków Emisji), -----

h) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, z wyłączeniem tego dnia („**Odsetki**”); Odsetki będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek; Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany okres odsetkowy, ustalony w pkt 16.5. Warunków Emisji i będą one naliczane w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem); po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie (pkt 16 Warunków Emisji), -----

3) zgodnie z umową o pełnienie funkcji Administratora hipoteki, zawartą w dniu 5 czerwca 2020 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B (adres do korespondencji: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000581446, o numerze NIP: 5252632794, REGON: 362787608 („**Administrator hipoteki**”) oraz pomiędzy spółką pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, z której między innymi wynika, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli - Obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii F emitowanych przez „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych



Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności. -----

§ 2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że: -----

1) reprezentowana Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości („Lokale”):-----

a) lokale oznaczone w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Geologiczna”, położone w Warszawie przy ul. Geologicznej 4, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, w tym:-----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 46,53 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492628/5; -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 5,71 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492629/2, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U3 o powierzchni użytkowej 347,05 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492630/2, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U123 o powierzchni użytkowej 9,84 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492631/9, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U200.4, o powierzchni użytkowej 10,76 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492632/6, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U300.4 o powierzchni użytkowej 10,86 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492633/3, -----

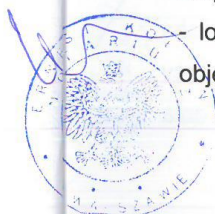
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U400.4, o powierzchni użytkowej 10,96 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492634/0, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U500.4, o powierzchni użytkowej 11,52 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492635/7, -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako U600.4, o powierzchni użytkowej 11,49 m² objęty księgą wieczystą nr WA5M/00492636/4, -----

b) lokale oznaczone w Warunkach emisji jako „Nieruchomość Częstochowa” położone w Częstochowie przy ul. Oleńki 20, w tym: -----

- lokal niemieszkalny oznaczony jako RES, o powierzchni użytkowej 565,35 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179377/0, -----



- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK1, o powierzchni użytkowej 569,81 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179378/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK2, o powierzchni użytkowej 91,11 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179379/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SK3, o powierzchni użytkowej 101 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179380/4, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako SPA, o powierzchni użytkowej 55,17 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179381/1, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U1, o powierzchni użytkowej 19,28 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179382/8, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U2, o powierzchni użytkowej 19,84 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179383/5, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako U3, o powierzchni użytkowej 19,65 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179384/2, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K1, o powierzchni użytkowej 16,09 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179385/9, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K2, o powierzchni użytkowej 19,87 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179386/6, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K3, o powierzchni użytkowej 15,54 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179387/3, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K4, o powierzchni użytkowej 16,05 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179388/0, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K5, o powierzchni użytkowej 16,50 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179389/7, -----
- lokal niemieszkalny oznaczony jako K6, o powierzchni użytkowej 16,15 m² objęty księgą wieczystą nr CZ1C/00179390/7, -----

co potwierdza treść powołanych wyżej ksiąg wieczystych, według stanu na dzień złożenia oświadczenia objętego niniejszym aktem notarialnym, -----

2) w dniu 22 czerwca 2020 roku, złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, udokumentowane aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej, za Repertorium A nr 5489/2020, na podstawie którego spółka pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie obciążyła opisane wyżej Lokale hipoteką umowną łączną do sumy 16.500.000,00 zł (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia



15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ustanowioną na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji; w akcie tym zostały szczegółowo opisane Lokale, a ponadto wskazane dokumenty będące podstawą nabycia tychże Lokali przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.-----

§ 3. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że co do obowiązku zapłaty - na rzecz Obligatariuszy - świadczeń wynikających z Obligacji, wynikających z powołanej wyżej Uchwały Zarządu z dnia 4 czerwca 2020 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii F oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji oraz powołanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, tj.: -----

a) należności głównej za każdą Obligację, z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji), powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz powiększonej - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o premię o której mowa w pkt. 15.5. Warunków Emisji), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz -----

b) wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta,-----

poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (wykonującej prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy), **egzekucji** wprost z niniejszego aktu notarialnego, na podstawie **art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego**, do kwoty **16.500.000,00 zł** (szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych), ograniczając prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego wyłącznie do Lokali, opisanych



w § 2 pkt 1) lit. a) i b) tego aktu notarialnego, objętych księgami wieczystymi o numerach: WA5M/00492628/5, WA5M/00492629/2, WA5M/00492630/2, WA5M/00492631/9, WA5M/00492632/6, WA5M/00492633/3, WA5M/00492634/0, WA5M/00492635/7, WA5M/00492636/4, CZ1C/00179377/0, CZ1C/00179378/7, CZ1C/00179379/4, CZ1C/00179380/4, CZ1C/00179381/1, CZ1C/00179382/8, CZ1C/00179383/5, CZ1C/00179384/2, CZ1C/00179385/9, CZ1C/00179386/6, CZ1C/00179387/3, CZ1C/00179388/0, CZ1C/00179389/7, CZ1C/00179390/7, obciążonych opisaną wyżej hipoteką umowną łączną do sumy 16.500.000,00 zł, ustanowioną na rzecz Administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, -----

przy czym **zdarzeniem**, od którego uzależniona jest egzekucja z opisanych wyżej Lokali, jest nadejście Dnia Wykupu tj. dnia 25 czerwca 2023 roku bądź też nadejście Dnia Wcześniejszego Wykupu, wynikającego z pisemnego żądania Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, przesłanego Emitentowi, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2188 ze zm.), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki. -----

Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia, że nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności przed Dniem Wykupu, tj. przed dniem 25 czerwca 2023 roku, uzależnione będzie od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, co nastąpi przez okazanie sądowi właściwemu do nadania klauzuli wykonalności: -----

- potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2188 ze zm.), wysłanej na adres Emitenta, ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki, zawierającej pisemne żądanie Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, -----

- oświadczenia Administratora hipoteki lub oświadczenie Obligatariusza, z podpisem urzędowo poświadczonym, iż Emitent nie wykupił od Obligatariusza Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu, wynikającym z pisemnego żądania Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji. -----



Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, może **wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności** w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności (co zostanie stwierdzone oświadczeniem Administratora hipoteki lub Obligatariusza, sporządzonym w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym, załączonym do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi notarialnego klauzuli wykonalności), jednakże nie później niż w terminie do dnia **31 grudnia 2024 roku**, przy czym na podstawie niniejszego aktu notarialnego możliwe jest wielokrotne prowadzenie przeciwko spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie egzekucji o całość lub część powyższych należności, do podanej wyżej kwoty. -----

2.3. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Administrator hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji wyłącznie z Lokali, stąd wyłączona jest egzekucja z innych składników majątkowych spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, w tym także w zakresie odpowiedzialności z tytułu wszelkich kosztów powstałych w związku z prowadzeniem egzekucji. -----

§ 3. Notariusz poinformował Stawającą o treści art. 777 § 1 pkt 5, art. 786, art. 788 i art. 840 kodeksu postępowania cywilnego. -----

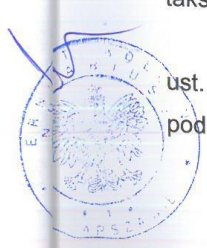
§ 4. Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----

§ 5. Wypisy tego aktu należy wydawać także Administratorowi hipoteki, Obligatariuszom oraz ich następcom prawnym. -----

§ 6. Należne opłaty od tego aktu wynoszą: -----

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) --- **2.000,00 zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT)** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) ---



----- 460,00 zł

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza

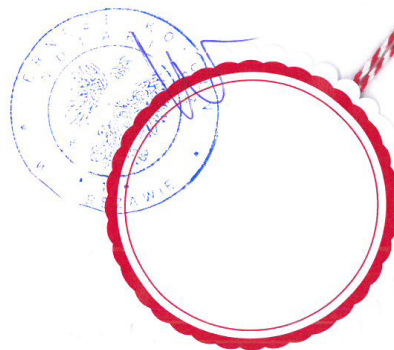
Repertorium A Nr 5500/2020

WYPIS niniejszy został wydany „ARCHE” spółce akcyjnej z siedzibą w
Warszawie. -----

Pobrano: -----
- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej
(t.j.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) ----- **66,00 zł**
- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia
11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2020 roku, poz.
106 ze zm.) ----- **15,18 zł**
Warszawa, dnia 22 czerwca 2020 roku. -----



Ernest Kolcun
Ernest Kolcun
notariusz



5.5.3. Obligacje serii G

KANCELARIA NOTARIALNA
Artur Kędzierski - notariusz
Wojciech Szczepkowski - notariusz
spółka partnerska
00-112 Warszawa, ul. Bagno 2 lok. 194
tel. 22 654 40 11 do 13

WYPIS

Repertorium A nr 19301/2020

AKT NOTARIALNY

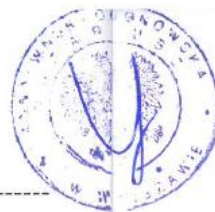
Dnia dziewiętnastego listopada roku dwa tysiące dwudziestego (19.11.2020) przede mną **Anną Wnuk-Ogonowską**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Bagno nr 2 lokal 194, w Kancelarii tej stawiała się -----

Ewa Agnieszka MROCZKOWSKA,

niniejszego aktu notarialnego zwana również „**Pełnomocnikiem**”, działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, REGON: 710021277, NIP: 8211639335), w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „**Spółką**” lub „**Emitentem**”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000831001, na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dokumentów: -----

a) wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19 listopada 2020 roku (stan na dzień 19.11.2020 roku, godz. 09:59:01), -----

b) pełnomocnictwa, udokumentowanego Repertorium A nr 10996/2020, sporządzonym w dniu 6 listopada 2020 roku przez Darię Stojak-Kowalik, notariusza w Warszawie, okazany w



wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, -----

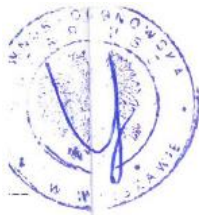
przy czym Pełnomocnik zapewnia, że stan prawny Spółki ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadający odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jego umocowaniu do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś numer identyfikacji podatkowej Spółki notariusz ustalił na podstawie oświadczenia Stawającej. Umocowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że w dniu 21 maja 2020 roku Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, objęte aktem notarialnym Repertorium A nr 8479/2020, sporządzonym przez Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, na podstawie której Spółka – stosownie do treści art. 7 i 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 532 ze zm.) – ustanowiła dla Spółki odrębną własność niżej opisanych lokali niemieszkalnych: -----

- 1) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U2 (litera „U” dwa), o powierzchni użytkowej 71,40 m² (siedemdziesiąt jeden całych czterdzieści setnych metra kwadratowego) („Lokal U2”), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej budynku położonego w Warszawie przy Alei Krakowskiej nr 237 (dwieście trzydzieści siedem), w dzielnicy Włochy, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie („Budynek”),



ki
wi
nie
ło
nie
w
cz

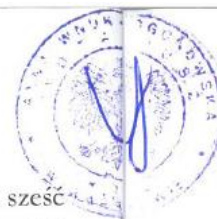
rzy
ner
nia
łki

e w
onej
. A
a w
vy z
oku,
kali

„U”
łych
o na
przy
ochy,
ek”),

składającego się z trzech zapleczy pomocniczych usług, z własnością którego to Lokalu U2 związany będzie udział wynoszący 7140/1573733 części w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1M/00135279/5 („WA” jeden „M” łamane przez zero zero sto trzydzieści pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć łamane przez pięć) („Nieruchomość Wspólna”); -----

- 2) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U3** (litera „U” trzy), o powierzchni użytkowej **44,45 m²** (czterdzieści cztery całe czterdzieści pięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U3”), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń gospodarczych, z własnością którego to Lokalu U3 związany będzie udział wynoszący 4445/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; --
- 3) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U4** (litera „U” cztery), o powierzchni użytkowej **693,64 m²** (sześćset dziewięćdziesiąt trzy całe sześćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego) („Lokal U4”), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z restauracji i zaplecza baru, z własnością którego to Lokalu U4 związany będzie udział wynoszący 69364/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 4) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U5** (litera „U” pięć), o powierzchni użytkowej **298,38 m²** (dwieście dziewięćdziesiąt osiem całych trzydzieści osiem setnych metra kwadratowego) („Lokal U5”), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z: magazynu napojów alkoholowych, przygotowni napojów, deserowni, toalety męskiej, toalety damskiej, magazynu opakowań zimnych, magazynu bielizny brudnej, magazynu bielizny czystej, pomieszczenia ochrony, myjki wózków, kredensu, zmywalni, rozdzielni kelnerskiej, przygotowni warzyw czystych, przygotowni mięsa i drobiu, magazynu artykułów spożywczych suchych, strefy przyjęcia towaru, kuchni, pomieszczenia szefa kuchni, chłodni wyrobów gotowych, chłodni warzyw czystych, chłodni oraz mroźni, z własnością którego to Lokalu U5 związany będzie udział wynoszący 29838/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -
- 5) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U6** (litera „U”



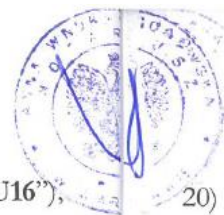
- sześć, o powierzchni użytkowej 30,46 m² (trzydzieści całych czterdzieści sześć setnych metra kwadratowego) („Lokal U6”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U6 związany będzie udział wynoszący 3046/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 6) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U7 (litera „U” siedem), o powierzchni użytkowej 23,01 m² (dwadzieścia trzy całe jedna setna metra kwadratowego) („Lokal U7”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U7 związany będzie udział wynoszący 2301/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 7) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U8 (litera „U” osiem), o powierzchni użytkowej 21,60 m² (dwadzieścia jeden całych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego) („Lokal U8”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U8 związany będzie udział wynoszący 2160/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 8) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U9 (litera „U” dziewięć), o powierzchni użytkowej 28,92 m² (dwadzieścia osiem całych dziewięćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego) („Lokal U9”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U9 związany będzie udział wynoszący 2892/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; --
- 9) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U10 (litera „U” dziesięć), o powierzchni użytkowej 67,71 m² (sześćdziesiąt siedem całych siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) („Lokal U10”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U10 związany będzie udział wynoszący 6771/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; --
- 10) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U11 (litera „U” jedenaście), o powierzchni użytkowej 34,70 m² (trzydzieści cztery całe siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego) („Lokal U11”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U11 związany będzie udział



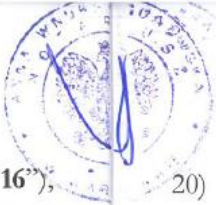
śc
ej)
ia,
cy
--
j''
na
cji
cia
ści
--
U''
ch
na
ego
zial
--
U''
ych
9''),
ego
any
; --
tera
lych
10''),
zego
any
j; --
„U''
całe
nego
nego
dział

wynoszący 3470/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

- 11) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U12** (litera „U” dwanaście), o powierzchni użytkowej 31,12 m² (trzydzieści jeden całych dwanaście setnych metra kwadratowego) („**Lokal U12**”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U12 związany będzie udział wynoszący 3112/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 12) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U13** (litera „U” trzynaście), o powierzchni użytkowej 59,69 m² (pięćdziesiąt dziewięć całych sześćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) („**Lokal U13**”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U13 związany będzie udział wynoszący 5969/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; --
- 13) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U14** (litera „U” czternaście), o powierzchni użytkowej 88,31 m² (osiemdziesiąt osiem całych trzydzieści jeden setnych metra kwadratowego) („**Lokal U14**”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U14 związany będzie udział wynoszący 8831/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; --
- 14) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U15** (litera „U” piętnaście), o powierzchni użytkowej 1.191,56 m² (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt jeden całych pięćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) („**Lokal U15**”), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z: sali konferencyjnej, korytarza, kuchni wydawczej, rozdzielni kelnerskiej, chłodni wyrobów gotowych, kredensu, zmywalni, magazynu napojów i alkoholu, przygotowalni napojów, zaplecza sali konferencyjnej, do którego to Lokalu U15 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,33 m² (trzy całe trzydzieści trzy setne metra kwadratowego), znajdujące się na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U15 związany będzie udział wynoszący 119489/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 15) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U16** (litera „U” szesnaście), o powierzchni użytkowej 32,91 m² (trzydzieści dwa całe



- dziewięćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) („Lokal U16”),
usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego
się z dwóch pomieszczeń, do którego to Lokalu U16 przynależy
pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,37 m² (trzy całe trzydzieści
siedem setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 3 (trzeciej)
kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w
rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to
Lokalu U16 związany będzie udział wynoszący 3628/1573733 części w
Nieruchomości Wspólnej; ----- 20)
- 16) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U17** (litera
„U” siedemnaście), o powierzchni użytkowej 27,82 m² (dwadzieścia siedem
całych osiemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego) („Lokal U17”),
usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego
się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U17 związany
będzie udział wynoszący 2782/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -- 21)
- 17) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U18** (litera
„U” osiemnaście), o powierzchni użytkowej 31,89 m² (trzydzieści jeden całych
osiemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U18”),
usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego
się z: przedsionka, szatni damskiej, szatni męskiej, dwóch łazienek, z
własnością którego to Lokalu U18 związany będzie udział wynoszący
3189/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; ----- 22)
- 18) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U19** (litera
„U” dziewiętnaście), o powierzchni użytkowej 69,11 m² (sześćdziesiąt
dziewięć całych jedenaście setnych metra kwadratowego) („Lokal U19”),
usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego
się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U19 związany
będzie udział wynoszący 6911/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -- 23)
- 19) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U20** (litera
„U” dwadzieścia), o powierzchni użytkowej 21,79 m² (dwadzieścia jeden
całych siedemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U20”),
usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego
się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U20 związany
będzie udział wynoszący 2179/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -- 24)



16”),
czego
ależy
zieści
eciej)
ie w
go to
ici w

(litera
edem
J17”),
ącego
iązany
iej; --
(litera
całych
U18”),
jącego
iek, z
oszący

(litera
lżiesiąt
U19”),
jącego
iązany
lnej; --
(litera
jeden
U20”),
jącego
iązany
lnej; --

- 20) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U21** (litera „U” dwadzieścia jeden), o powierzchni użytkowej 48,57 m² (czterdzieści osiem całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal U21”), usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń, z własnością którego to Lokalu U21 związany będzie udział wynoszący 4857/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 21) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U22** (litera „U” dwadzieścia dwa), o powierzchni użytkowej 11,32 m² (jedenaście całych trzydzieści dwie setne metra kwadratowego) („Lokal U22”), usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U22 związany będzie udział wynoszący 1132/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 22) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U23** (litera „U” dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej 116,25 m² (sto szesnaście całych dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U23”), usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, z własnością którego to Lokalu U23 związany będzie udział wynoszący 11625/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej;
- 23) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U24** (litera „U” dwadzieścia cztery), o powierzchni użytkowej 13,68 m² (trzynaście całych sześćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) („Lokal U24”), usytuowanego na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, do którego to Lokalu U24 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,30 m² (trzy całe trzydzieści setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U24 związany będzie udział wynoszący 1698/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 24) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U25** (litera „U” dwadzieścia pięć), o powierzchni użytkowej 14,22 m² (czternaście całych dwadzieścia dwie setne metra kwadratowego) („Lokal U25”), usytuowanego na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego



pomieszczenia, do którego to Lokalu U25 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,18 m² (trzy całe osiemnaście setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U25 związany będzie udział wynoszący 1740/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

28)

- 25) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U26** (litera „U” dwadzieścia sześć), o powierzchni użytkowej 13,67 m² (trzynaście całych sześćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal U26”), usytuowanego na 6 (szóstej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, do którego to Lokalu U26 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,35 m² (trzy całe trzydzieści pięć setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 6 (szóstej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U26 związany będzie udział wynoszący 1702/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

29)

- 26) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U27** (litera „U” dwadzieścia siedem), o powierzchni użytkowej 14,81 m² (czternaście całych osiemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) („Lokal U27”), usytuowanego na 7 (siódmej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, do którego to Lokalu U27 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,28 m² (trzy całe dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 7 (siódmej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U27 związany będzie udział wynoszący 1809/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

30)

- 27) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U28** (litera „U” dwadzieścia osiem), o powierzchni użytkowej 13,47 m² (trzynaście całych czterdzieści siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal U28”), usytuowanego na 8 (ósmej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, do którego to Lokalu U28 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,20 m² (trzy całe dwadzieścia

i wł:
związ
Spół

- zczenie
i metra
budynku,
tawy o
e udział
- 5 (litera
e całych
1 U26”),
ładającego
zynależy
eści pięć
kondygnacji
uiu art. 2
kalu U26
chomości
- 27 (litera
ternaście
U27”),
ładającego
zynależy
wadzieścia
(siódmej)
ależne w
którego to
części w
- U28 (litera
icie całych
kal U28”),
ładającego
zynależy
wadzieścia
- setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 8 (ósmej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U28 związany będzie udział wynoszący 1667/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 28) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U29** (litera „U” dwadzieścia dziewięć), o powierzchni użytkowej 14,78 m² (czternaście całych siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) („**Lokal U29**”), usytuowanego na 9 (dziewiątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z jednego pomieszczenia, do którego to Lokalu U29 przynależy pomieszczenie pomocnicze, o powierzchni 3,15 m² (trzy całe piętnaście setnych metra kwadratowego), znajdujące się na 9 (dziewiątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, jako pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, z własnością którego to Lokalu U29 związany będzie udział wynoszący 1793/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 29) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U30** (litera „U” trzydzieści), o powierzchni użytkowej 56,09 m² (pięćdziesiąt sześć całych dziewięć setnych metra kwadratowego) („**Lokal U30**”), usytuowanego na 9 (dziewiątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z: dwóch gabinetów, spa i wc, z własnością którego to Lokalu U30 związany będzie udział wynoszący 5609/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej; -----
- 30) samodzielnego lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U31** (litera „U” trzydzieści jeden), o powierzchni użytkowej 83,19 m² (osiemdziesiąt trzy całe dziewiętnaście setnych metra kwadratowego) („**Lokal U31**”, zaś łącznie z Lokalem U2-U30, zwane również „**Lokalami**”), usytuowanego na 9 (dziewiątej) kondygnacji nadziemnej Budynku, składającego się z: dwóch przedsiionków, dwóch łazienek i siłowni, z własnością którego to Lokalu U31 związany będzie udział wynoszący 8319/1573733 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- i własność opisanych wyżej lokali niemieszkalnych („**Lokale**”) wraz ze związanymi z Lokalami wskazanymi wyżej udziałami w Nieruchomości Wspólnej **Spółka nabyła.** -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Zgodnie

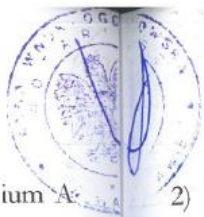
z żądaniem zawartym w § 7 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A- nr 8479/2020, notariusz dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku do księgi wieczystej Kw Nr WA1M/00135279/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych o wyodrębnienie Lokali i założenie dla nich ksiąg wieczystych oraz wpis w dziale II nowo założonych ksiąg wieczystych własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001), który to wniosek został zarejestrowany pod numerem REP.C./NOTA/00380460/20 oraz numerami:

Dz.Kw./WA5M/00028068/20,	Dz.Kw./WA5M/00028070/20,
Dz.Kw./WA5M/00028069/20,	Dz.Kw./WA5M/00028072/20,
Dz.Kw./WA5M/00028071/20,	Dz.Kw./WA5M/00028074/20,
Dz.Kw./WA5M/00028073/20,	Dz.Kw./WA5M/00028076/20,
Dz.Kw./WA5M/00028075/20,	Dz.Kw./WA5M/00028078/20,
Dz.Kw./WA5M/00028077/20,	Dz.Kw./WA5M/00028080/20,
Dz.Kw./WA5M/00028079/20,	Dz.Kw./WA5M/00028082/20,
Dz.Kw./WA5M/00028081/20,	Dz.Kw./WA5M/00028084/20,
Dz.Kw./WA5M/00028083/20,	Dz.Kw./WA5M/00028086/20,
Dz.Kw./WA5M/00028085/20,	Dz.Kw./WA5M/00028088/20,
Dz.Kw./WA5M/00028087/20,	Dz.Kw./WA5M/00028090/20,
Dz.Kw./WA5M/00028089/20,	Dz.Kw./WA5M/00028092/20,
Dz.Kw./WA5M/00028091/20,	Dz.Kw./WA5M/00028094/20,
Dz.Kw./WA5M/00028093/20,	Dz.Kw./WA5M/00028096/20,
Dz.Kw./WA5M/00028095/20,	
Dz.Kw./WA5M/00028097/20	

i do dnia dzisiejszego nie został rozpoznany przez powołany Sąd. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Lokale nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy ani użyczenia, żadna osoba trzecia nie korzysta z Lokali w sposób bezumowny, przy czym Lokale są przedmiotem świadczenia usług hotelowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 238); -

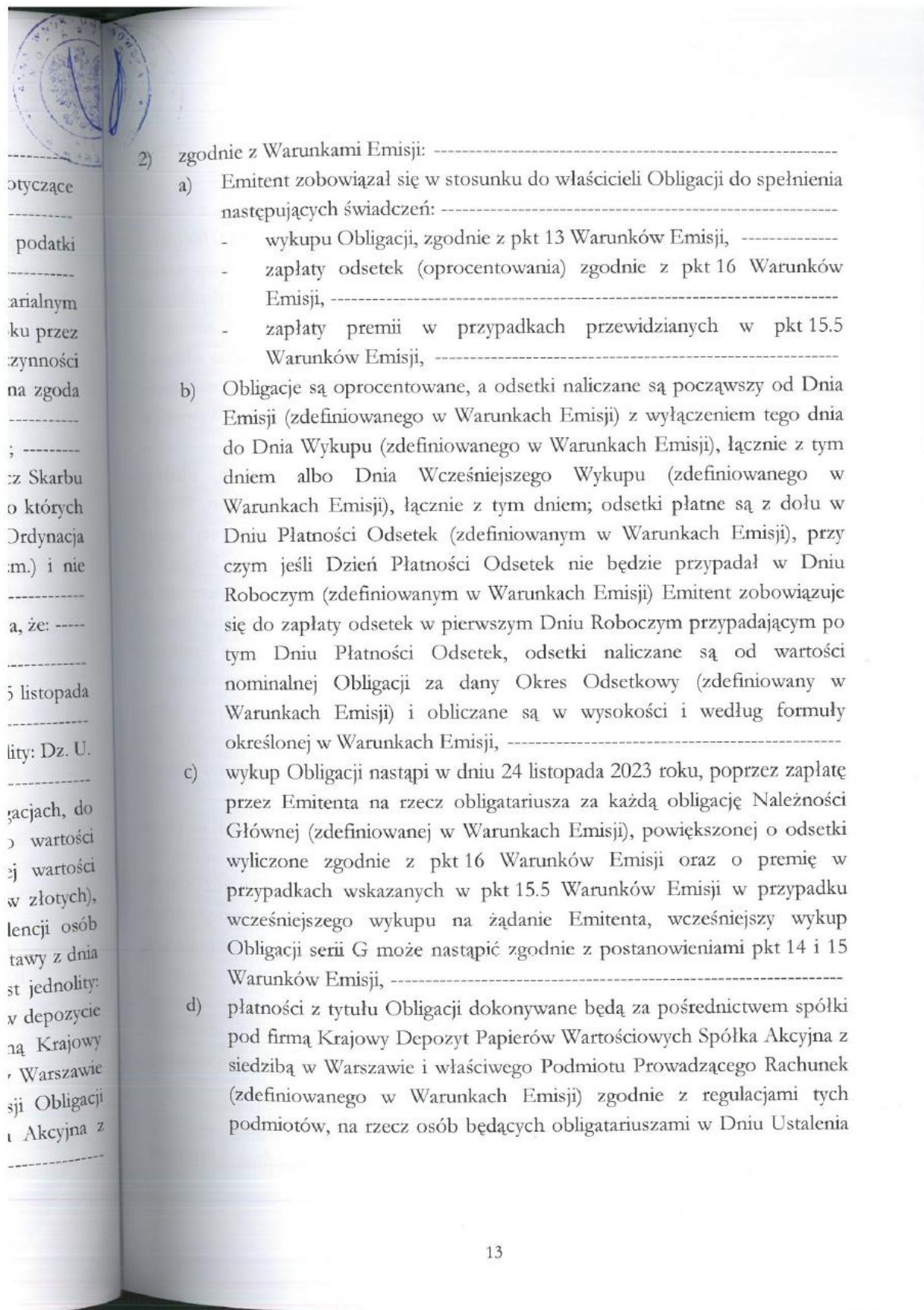


ium A-
niu za
adowe
cz Sąd
ystych
ziale II
firmą
121277,
merem
168/20,
170/20,
172/20,
174/20,
176/20,
178/20,
180/20,
182/20,
184/20,
186/20,
188/20,
190/20,
192/20,
194/20,
196/20,

zowymi,
ia prawa
ii, w tym
zecia nie
dmiotem
dnia 29
ycieczek i
z. 238); -

- 2) na podstawie postanowień umowy o podział do korzystania (*quoad usum*) z Nieruchomości Wspólnej, objętej treścią aktu notarialnego Repertorium A nr 21623/2018, sporządzonym w dniu 3 grudnia 2018 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie: -----
- każdorazowemu właścicielowi Lokalu U4 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z ogródka przylegającego do tego Lokalu U4, zaznaczonego na planie stanowiącym Załącznik nr 4 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 21623/2018, -----
 - każdorazowym właścicielom Lokalu U4 i Lokalu U15 będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części powierzchni elewacji Budynku (na wysokości tej kondygnacji Budynku, na której znajduje się dany lokal), z prawem zlokalizowania tam tablic informacyjnych lub reklamowych (własnych lub najemców tych lokali), jednakże w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku, nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionych z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone tablice informacyjne lub reklamowe zasilane będą energią elektryczną, -----
 - każdorazowym właścicielom lokali oznaczonych numerami od Lokalu U2 do Lokalu U30 będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części powierzchni dachu Budynku, zaznaczonej na planie stanowiącym Załącznik nr 5 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 21623/2018, z prawem zlokalizowania tam klimatyzatorów do instalacji klimatyzacyjnych tych lokali, urządzeń chłodnictwa, klimatyzacji, wentylacji i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych lokali (własnych lub najemców tych lokali), jednakże w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku, nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionych z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone urządzenia zasilane będą energią elektryczną, --
- przy czym właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części nieruchomości wspólnej, zobowiązani będą do utrzymania tych części nieruchomości wspólnej w należytym stanie

- technicznym; -----
- 3) nie toczą się żadne inne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące Lokali, a ograniczające prawo rozporządzania nimi; -----
- 4) wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Lokali, jak również podatki zostały do dnia dzisiejszego wniesione; -----
- 5) zgodnie z treścią Statutu Spółki, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 596/2020, sporządzonym w dniu 7 lutego 2020 roku przez Joannę Knap, notariusza w Warszawie, do dokonania czynności udokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółki; -----
- 6) opisany wyżej stan prawny Lokali do chwili obecnej nie uległ zmianie; -----
- 7) Spółka nie zalega z płatnościami danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1325 ze zm.) i nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej. -----
- § 2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że: ----
- 1) Emitent na podstawie: -----
- a) Uchwały Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 5 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii G oraz -----
- b) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1208) („Ustawa o Obligacjach”), -----
- wyemituje w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 20.000.000,00 zł (dwudziestu milionów złotych), które nie mają postaci dokumentu i zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 89 ze zm.), a następnie zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Obligacje”) – na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii G emitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Warunki Emisji”); -----



- 2) zgodnie z Warunkami Emisji: -----
- a) Emitent zobowiązał się w stosunku do właścicieli Obligacji do spełnienia następujących świadczeń: -----
- wykupu Obligacji, zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, -----
 - zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
 - zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji, -----
- b) Obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są poczynawszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----
- c) wykup Obligacji nastąpi w dniu 24 listopada 2023 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Głównej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji serii G może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----
- d) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) zgodnie z regulacjami tych podmiotów, na rzecz osób będących obligatariuszami w Dniu Ustalenia

- Praw (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) poprzedzającym dany Dzień Płatności (zdefiniowany w Warunkach Emisji); -----;
- 3) zabezpieczeniem roszczeń właścicieli Obligacji, wynikających z emisji Obligacji, ma być między innymi hipoteka łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), ustanowiona na Lokalach z najwyższym pierwszeństwem, która to hipoteka będzie mogła zabezpieczać z jednakowym pierwszeństwem także kolejne serie obligacji emitowane przez Emitenta, z zastrzeżeniem, że w każdym momencie łączna wartość nominalna obligacji które będą zabezpieczone taką hipoteką (w tym Obligacji) nie przekroczy kwoty maksymalnej wielkości emisji Obligacji zgodnie z pkt 7.1. Warunków Emisji; ----- 1)
- 4) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na Lokalach, dłużnik hipoteczny złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) lub 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki (zdefiniowany poniżej) będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku; ----- 2)
- 5) w dniu 3 listopada 2020 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17, REGON: 362787608, NIP: 5252632794), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000581446, umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy („Administrator Hipoteki”). ----- 3)
- Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane powołane wyżej: ----- 4)
- a) Uchwała Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 5 listopada ----- 5)



Dzień
-----;
emisji
00 zł
szym
owym
ta, z
ligacji
roczny
nków

łuznik
77 § 1
sumie
gacji w
ości z
ionych
nitenta
mi za
i czym
ny do
aktowi

ancelaria
res: 00-
787608,
o przez
odarczy
nowę o
czeń, w
owiązki
tariuszy

istopada

2020 roku w sprawie emisji obligacji serii G, -----

- b) Warunki Emisji Obligacji, -----
c) umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń. -----

§ 3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta **ustanawia** na: ----

- 1) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 1) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U2**, -----
- 2) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 2) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U3**, -----
- 3) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 3) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U4**, -----
- 4) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 4) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U5**, -----
- 5) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 5) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U6**, -----
- 6) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 6) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U7**, -----
- 7) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 7) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U8**, -----
- 8) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 8) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U9**, -----
- 9) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 9) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U10**, -----
- 10) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 10) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U11**, -----
- 11) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 11) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U12**, -----
- 12) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 12) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U13**, -----
- 13) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 13) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U14**, -----
- 14) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 14) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U15**, -----
- 15) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 15) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U16**, -----



Dzień
-----;
emisji
00 zł
szym
owym
ta, z
ligacji
roczny
nków

łuznik
77 § 1
sumie
gacji w
ości z
ionych
nitenta
mi za
i czym
ny do
aktowi

acelaria
res: 00-
787608,
o przez
odarczy
nowę o
czeń, w
owiązki
tariuszy

istopada

2020 roku w sprawie emisji obligacji serii G, -----

- b) Warunki Emisji Obligacji, -----
c) umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń. -----

§ 3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta **ustanawia** na: ----

- 1) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 1) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U2**, -----
- 2) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 2) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U3**, -----
- 3) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 3) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U4**, -----
- 4) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 4) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U5**, -----
- 5) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 5) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U6**, -----
- 6) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 6) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U7**, -----
- 7) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 7) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U8**, -----
- 8) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 8) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U9**, -----
- 9) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 9) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U10**, -----
- 10) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 10) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U11**, -----
- 11) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 11) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U12**, -----
- 12) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 12) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U13**, -----
- 13) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 13) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U14**, -----
- 14) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 14) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U15**, -----
- 15) opisanym w § 1 ust. 1 pkt 15) tego aktu notarialnego – lokalu niemieszkalnym oznaczonym numerem **U16**, -----



alnym	Dz.Kw./WA5M/00028070/20,	Dz.Kw./WA5M/00028071/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028072/20,	Dz.Kw./WA5M/00028073/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028074/20,	Dz.Kw./WA5M/00028075/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028076/20,	Dz.Kw./WA5M/00028077/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028078/20,	Dz.Kw./WA5M/00028079/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028080/20,	Dz.Kw./WA5M/00028081/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028082/20,	Dz.Kw./WA5M/00028083/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028084/20,	Dz.Kw./WA5M/00028085/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028086/20,	Dz.Kw./WA5M/00028087/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028088/20,	Dz.Kw./WA5M/00028089/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028090/20,	Dz.Kw./WA5M/00028091/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028092/20,	Dz.Kw./WA5M/00028093/20,
alnym	Dz.Kw./WA5M/00028094/20,	Dz.Kw./WA5M/00028095/20,
-----	Dz.Kw./WA5M/00028096/20,	Dz.Kw./WA5M/00028097/20,
alnym	złożonego na podstawie powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium	
-----	A nr 8479/2020, hipotekę umowną łączną do sumy 30.000.000,00 zł	
alnym	(trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka	
-----	Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako	
alnym	Administradora Hipoteki celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z	
-----	obligacji serii G na okaziciela, które zostaną wyemitowane przez spółkę pod firmą	
alnym	„ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały	
-----	Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia	
alnym	5 listopada 2020 roku w przedmiocie emisji obligacji serii G, o wartości nominalnej	
-----	1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej	
alnym	wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----	
-----	- obligacje nie mają postaci dokumentu, -----	
alnym	- wielkość emisji obligacji została ustalona do 20.000 (dwudziestu tysięcy)	
-----	obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadziestu	
alnym	milionów złotych), -----	
-----	- obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji	
enia dla	(zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia	
arszawie,	Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo	
odstawie	Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie	
amerach:	z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek	
8069/20,	(zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności	

Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

- wykup Obligacji nastąpi w dniu 24 listopada 2023 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----
- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) zgodnie z regulacjami tych podmiotów, na rzecz osób będących obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) poprzedzającym dany Dzień Płatności (zdefiniowany w Warunkach Emisji), -----

które to wierzytelności obejmują należność z tytułu wykupu Obligacji, odsetki od Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. -----

§ 4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że Emitent poprzez emisję Obligacji na podstawie Warunków Emisji zobowiązał się do spełnienia na rzecz obligatariuszy świadczeń wynikających z Obligacji, to jest zapłaty należność z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta i w zakresie tego zobowiązania **poddaje reprezentowanego przez siebie Emitenta** na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu własnym,

lecz na rzecz wierzycieli – obligatariuszy Obligacji serii G, **egzekucji** wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego – **do maksymalnej kwoty 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), postanawiając jednocześnie, że: -----

- 1) egzekucja na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego może być prowadzona wyłącznie z Lokali, -----
- 2) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Emitenta obowiązku objętego niniejszym tytułem egzekucyjnym jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że Emitent nie zapłacił w całości lub części wymagalnej należności oraz upływ terminu 14 (czternastu) dni od daty wysłania przez Administratora Hipoteki do Emitenta egzemplarza tego oświadczenia, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1041), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -----
- 3) Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności **w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku**, przy czym Administrator Hipoteki ma prawo wielokrotnie występować o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. -----

§ 5. Notariusz poinformował Stawającą o: -----

- treści art. 245 Kodeksu cywilnego, art. 65-68 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204), art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1208) oraz skutkach prawnych wynikających z przepisów regulujących instytucję hipoteki; -----
- treści i skutkach prawnych wynikających z art. 777 § 1 pkt 5) i art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, jeśli wykonanie tytułu egzekucyjnego zależy od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada dokumentowi klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym; -----
- treści art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 4¹ ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku –



Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192); -----
- treści art. 626⁴ i art. 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego. -----

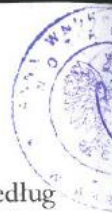
§ 6. Stawajęca zwraca się do czyniącego notariusza o to, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych o **wpis** w dziale IV ksiąg wieczystych, **które zostaną założone** dla lokali niemieszkalnych oznaczonych numerami: **U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31**, usytuowanych w budynku położonym w Warszawie przy Alei Krakowskiej nr 237, w dzielnicy Włochy, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, po rozpoznaniu i wykonaniu wniosku o numerze REP.C./NOTA/00380460/20 oraz numerach: -----

- 1) Dz.Kw./WA5M/00028068/20 (Lokal U2), -----
- 2) Dz.Kw./WA5M/00028069/20 (Lokal U3), -----
- 3) Dz.Kw./WA5M/00028070/20 (Lokal U4), -----
- 4) Dz.Kw./WA5M/00028071/20 (Lokal U5), -----
- 5) Dz.Kw./WA5M/00028072/20 (Lokal U6), -----
- 6) Dz.Kw./WA5M/00028073/20 (Lokal U7), -----
- 7) Dz.Kw./WA5M/00028074/20 (Lokal U8), -----
- 8) Dz.Kw./WA5M/00028075/20 (Lokal U9), -----
- 9) Dz.Kw./WA5M/00028076/20 (Lokal U10), -----
- 10) Dz.Kw./WA5M/00028077/20 (Lokal U11), -----
- 11) Dz.Kw./WA5M/00028078/20 (Lokal U12), -----
- 12) Dz.Kw./WA5M/00028079/20 (Lokal U13), -----
- 13) Dz.Kw./WA5M/00028080/20 (Lokal U14), -----
- 14) Dz.Kw./WA5M/00028081/20 (Lokal U15), -----
- 15) Dz.Kw./WA5M/00028082/20 (Lokal U16), -----
- 16) Dz.Kw./WA5M/00028083/20 (Lokal U17), -----
- 17) Dz.Kw./WA5M/00028084/20 (Lokal U18), -----
- 18) Dz.Kw./WA5M/00028085/20 (Lokal U19), -----
- 19) Dz.Kw./WA5M/00028086/20 (Lokal U20), -----
- 20) Dz.Kw./WA5M/00028087/20 (Lokal U21), -----

- 21) Dz.Kw./WA5M/00028088/20 (Lokal U22), -----
- 22) Dz.Kw./WA5M/00028089/20 (Lokal U23), -----
- 23) Dz.Kw./WA5M/00028090/20 (Lokal U24), -----
- 24) Dz.Kw./WA5M/00028091/20 (Lokal U25), -----
- 25) Dz.Kw./WA5M/00028092/20 (Lokal U26), -----
- 26) Dz.Kw./WA5M/00028093/20 (Lokal U27), -----
- 27) Dz.Kw./WA5M/00028094/20 (Lokal U28), -----
- 28) Dz.Kw./WA5M/00028095/20 (Lokal U29), -----
- 29) Dz.Kw./WA5M/00028096/20 (Lokal U30), -----
- 30) Dz.Kw./WA5M/00028097/20 (Lokal U31), -----

złożonego do księgi wieczystej Kw Nr WA1M/00135279/5, **hipoteki umownej łącznej do sumy 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako Administratora Hipoteki **celem zabezpieczenia wierzytelności** wynikających z obligacji serii G na okaziciela, które zostaną wyemitowane przez spółkę pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 5 listopada 2020 roku w przedmiocie emisji obligacji serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----

- Obligacje nie mają postaci dokumentu, -----
- wielkość emisji Obligacji została ustalona do 20.000 (dwudziestu tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----
- Obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy



- § 9. Koszty wynoszą:



- a) podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 815 ze zm.) w kwocie **19,00 zł**; -----
- b) opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1 i art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 ze zm.) w kwocie **200,00 zł**; -----
- c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 11), § 11 ust. 3 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w łącznej kwocie (5.800,00 + 200,00) **6.000,00 zł**; -----
- d) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23 % – na podstawie art. 41 ust. 1 związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w łącznej kwocie **1.380,00 zł**.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawającej i notariusza. -----

Repertorium A nr 19304/2020

Wypis ten wydano Spółce. -----

Pobrano: -----

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie **90,00 zł**; -----

b) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23 % – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w kwocie **20,70 zł**.-----

Warszawa, dnia dziewiętnastego listopada roku dwa tysiące dwudziestego (19.11.2020).-----



Anna Wnuk-Ogonowska

Anna Wnuk-Ogonowska
NOTARIUSZ

5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

5.6.1. Obligacje serii D

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 28 maja 2019 roku pomiędzy:

Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-131) przy ul. Grzybowskiej 4 lok. U9B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii D emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

ARCHE SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł

reprezentowana przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

- na mocy Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii D, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) każda (dalej: „Obligacje”), na łączną kwotę nie większą niż 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych);

Grochowski

1

2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipotek na niżej opisanej Nieruchomości oraz Lokalach użytkowych określonych w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii D emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń,
3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii D oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji,
4. do Umowy Emitent dołącza kopie wycen Nieruchomości oraz Lokali, z których wynika ich wartość oraz kto jest właścicielem nieruchomości na dzień podpisania Umowy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

[DEFINICJE]

1. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.1.2 Warunków Emisji;
2. „**Lokale 1**” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej przy ul. Poloneza, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00489418/6, obejmującą działki ewidencyjne nr 76/8 i 21/8, o łącznej powierzchni 4,959 m², stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia a (m ²)	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
133	---	16,63	152	Na dzień podpisania Umowy a. nie zostały ustanowione odrębne własności Lokali. b. grunt, na którym usytuowane są lokale obciążony jest hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr U0003017748934 z dnia 17 grudnia 2015 r.
133A	---	26,73	236	
U3	---	144,73	1218	
U4	---	58,45	508	
U5	---	69,31	603	
S1	---	44,59	407	
S2	---	39,15	358	
S3	---	44,72	408	

RAZEM	341,31	3890
-------	--------	------

Wartość Lokali 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 3.890.000 zł.

3. „Lokale 2” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
200	WA5M/00480163/0	139,41	1131	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są obciążone hipoteką umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osipiński i Wspólnicy sp.k. (KRS 000395983) z tytułu wierzytelności wynikających z obligacji serii A.
201	WA5M/00480165/4	61,36	516	
202	WA5M/00480166/1	61,33	516	
203	WA5M/00480167/8	61,07	513	
204	WA5M/00480168/5	123,06	999	
205	WA5M/00480169/2	43,94	376	
206	WA5M/00480170/2	93,25	770	
207	WA5M/00480172/6	114,11	926	
208	WA5M/00480173/3	84,86	701	
209	WA5M/00480174/0	83,16	687	
210	WA5M/00480175/7	65,94	554	
RAZEM		937,19	7680	

Wartość Lokali 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 7.689.000 zł.

4. „Nieruchomości” oznacza łącznie Lokale 1, Lokale 2 i Nieruchomość 1;
5. „Nieruchomość 1” oznacza zabudowaną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha. Nieruchomość 1 stanowi własność Arche S.A. Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15 maja 2019 r. wynosi 30 370 000 zł. Na dzień zawarcia Umowy Nieruchomość 1 jest obciążona hipoteką umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osipiński i Wspólnicy sp.k. (KRS 000395983) z tytułu wierzytelności wynikających z obligacji serii A.
6. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

7. „Oświadczenie” oznacza w stosunku do Nieruchomości oświadczenia złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji;

Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii D, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje
2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - cesją praw z umów ubezpieczenia Nieruchomości, które zostaną zawarte dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii D, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
4. Administrator jest zobowiązany do administrowania hipotekami i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki; opisane wyżej Oświadczenia, oraz- cesje praw z umów ubezpieczenia Nieruchomości.
6. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w przypadku Nieruchomości 1 oraz Lokalu 2 zostanie złożone przed Dniem Emisji, zaś na Lokalach 1 zostanie złożone wraz z wnioskiem o ustanowieniu odrębnej własności każdego z lokali (utworzeniu odrębnej księgi wieczystej).

§ 3

[USTANOWIENIE I WYKREŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 31 marca 2020 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Nieruchomości 1 oraz Lokalach 1 i Lokalach 2 z

AM

chwila zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.

§ 4

[USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Zawarcie umów cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali 1 i 2 oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1 nastąpi przed Dniem Emisji określonym w Warunkach Emisji. Do tego dnia Emitent zobowiązuje się zawrzeć ubezpieczenia majątkowe dla Nieruchomościach na poniższych warunkach.
2. Polisy dla poszczególnych Lokali oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 150% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynków znajdujących się na Nieruchomości 1;
3. Przelew (cesja) obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 150% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynków znajdujących się na Nieruchomości 1;
4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
5. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polis) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
6. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie cesji.

§ 5

[ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
 - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 2) nie podejmie żadnych czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, zawarcia Umowy o zmianie treści Hipoteki,
 - 3) nie podejmie żadnych czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Nieruchomościach a w przypadku Nieruchomości 1 oraz Lokalu 2 wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne;
 - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach,
 - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, jakich Administrator zażąda, a w

- wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
- 6) zapewnią Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Nieruchomości ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości,
- 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia Nieruchomości mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polis.
3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Nieruchomościach lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

§ 6

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipotek, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
 - a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
 - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipotek, Nieruchomości oraz Lokali 1 i Lokali 2;
 - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymaganych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipotek.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.

3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

§ 7

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Nieruchomości lub Lokali 1 lub Lokali 2 lub Cesji.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu hipotek lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty.
4. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza.
5. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
6. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
 - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

676

7

- c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji
7. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
 8. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
 9. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
 10. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z Obligatariuszami z należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

§ 8

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 9

[WYNAGRODZENIE]

2

GPH

§ 9

[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.

3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania pomocy (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiego doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnych dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym wartości hipotek oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Nieruchomości oraz Lokali na rzecz tych Obligatariuszy.
6. Postanowienia niniejszego § 8 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.
7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonaniu przydziału Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonych mocą niniejszej Umowy.

§ 10

[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 11

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

[Podpis]



Emitent

"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. Puławska 361, 02-001 Warszawa
tel. (022) 319-80-80, fax (022) 319-21-91
NIP: 521-535 335 0000, REGON: 141777

Kancelaria Adwokacka Osipiński i Georgiades sp.k.
ul. Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa
NIP: 5252632794 REGON: 38279760600000


Administrator

ANEKS NR 1 DO UMOWY

Niniejsza Aneks do umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i administratora zabezpieczenia z dnia 28 maja 2019 roku (zwana dalej „Umową”) zostaje zawarty w dniu 10 czerwca 2019 roku pomiędzy:

Kancelaria Adwokacka Osiński i Georgiades spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-131) przy ul. Grzybowskiej 4 lok. U9B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii D emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 maja 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii D.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

ARCHE SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł

reprezentowana przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

1. Emitent podjął decyzję o zmianie poziomu zabezpieczenia określonego w pkt 11.1.2. (i) lit. b. i c. Warunków Emisji Obligacji serii D poprzez jego obniżenie z kwoty nie niższej niż 150% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynku znajdującego się na Nieruchomości 1 do kwoty nie niższej niż 100% wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynku znajdującego się na Nieruchomości 1;
2. Emitent powziął stosowne uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii D zgodnie z przepisami prawa;







STRONY ZAWARŁY ANEKS O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

Strony zmieniają treść § 4 ust. 2 i 3 Umowy poprzez zmianę wartości „150%” na „100%”, które to postanowienia otrzymują następujące brzmienie:

- „2. Polisy dla poszczególnych Lokali oraz budynków znajdujących się na Nieruchomości 1 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynków znajdujących się na Nieruchomości 1.
1. Przelew (cesja) obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokalu 1, Lokalu 2 lub budynków znajdujących się na Nieruchomości 1.”

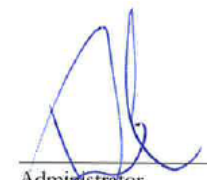
§ 2

Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

§ 3

Aneks został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i oferującego Obligacje.


Władysław Grochowski
Emitent


Administrator
Kancelaria Adwokacka Osirski i Georgiades sp. k
Rzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa
KRS: 00005252632794 REGON: 36278760800015

5.6.2. Obligacje serii F

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 5 czerwca 2020 roku pomiędzy:

Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-131) przy ul. Grzybowskiej 4 lok. U9B (adres do korespondencji: ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii F emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche S.A. z dnia 5 czerwca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 8211639335, o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł

reprezentowana przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

1. na mocy Uchwały Zarządu Arche S.A. dnia 5 czerwca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F, zostanie wyemitowanych zostanie nie więcej niż 11.000 (jedenastę tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja, o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000 (jedenastę milionów) złotych;
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzycielności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki łącznej na niżej opisanej Nieruchomości Geologiczna i Nieruchomości Częstochowa określonej w

projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii F emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej lokali wchodzących w skład ww. Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 5 czerwca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii F oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji,

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

[DEFINICJE]

1. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowych lokali wchodzących w skład Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, o której to cesji mowa w 11.3. Warunków Emisji;
2. „**Nieruchomość Geologiczna**” oznacza łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej zabudowanej w Warszawie przy ul. Geologicznej 4, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako: dz. ew. nr 11, 12/1, 12/2 i 13 obręb 2-05-06, o łącznej powierzchni 1 710 m², dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WAIM/00049427/8:

Nr	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena zgodnie z opretem (PLN)
U1	WA5M/00492628/5	46,53	484000
U2	WA5M/00492629/2	5,71	59000
U3	WA5M/00492630/2	347,05	3608000
U123	WA5M/00492631/9	9,84	94000
U200.4	WA5M/00492632/6	10,76	103000
U300.4	WA5M/00492633/3	10,86	104000
U400.4	WA5M/00492634/0	10,96	105000
U500.4	WA5M/00492635/7	1,54	111000
U600.4	WA5M/00492636/4	11,49	110000
SUMA		454,74	4778000

Właścicielem jest Emitent.

3. „**Nieruchomość Częstochowa**” oznacza łącznie nieruchomości lokalowe wskazane poniżej, położone na nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Oleńki 20, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00158303/8, obejmującą działki ewidencyjne nr 3/11 i 3/12, o łącznej powierzchni 7 439 m², stanowiącą własność Emitenta w skład której wchodzi poniższe lokale:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Uwagi
RES	CZ1C / 00179377 / 0	565,35	W dziale IV ksiąg wieczystych lokali wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 15.000.000 zł (piętnaście milionów złotych) na pierwszym miejscu zabezpieczająca wierzytelności wynikających z emisji obligacji serii C Emitenta
SK1	CZ1C / 00179378 / 7	569,81	
SK2	CZ1C / 00179379 / 4	91,11	
SK3	CZ1C / 00179380 / 4	101	
SPA	CZ1C / 00179381 / 1	55,17	
U1	CZ1C / 00179382 / 8	19,28	
U2	CZ1C / 00179383 / 5	19,84	
U3	CZ1C / 00179384 / 2	19,65	
K1	CZ1C / 00179385 / 9	16,09	
K2	CZ1C / 00179386 / 6	19,87	
K3	CZ1C / 00179387 / 3	15,54	
K4	CZ1C / 00179388 / 0	16,05	
K5	CZ1C / 00179389 / 7	16,50	
K6	CZ1C / 00179390 / 7	16,15	
RAZEM		1541,41	

Wartość Nieruchomości Częstochowa zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 27 maja 2020 r. wynosi 12 102 000 (dwanaście milionów sto dwa tysiące) złotych.

4. „Nieruchomość” oznacza łącznie Nieruchomość Geologiczna i Nieruchomość Częstochowa;
5. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
6. „Oświadczenie” oznacza oświadczenie złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji.
7. Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – Hipoteką na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii F, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.

2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – cesją praw z umowy ubezpieczenia lokali wchodzących w skład Nieruchomości, która zostanie zawarta dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii F, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
4. Administrator jest zobowiązany do administrowania Hipoteką i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na Nieruchomości. Hipoteka będzie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych). Opisane wyżej Oświadczenie zostanie złożone przed Dniem Emisji, w tym samym terminie zostaną zawarte cesje praw z umów ubezpieczenia Nieruchomości na warunkach określonych w Warunkach Emisji.

§ 3

[USTANOWIENIE I WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 31 marca 2021 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Nieruchomości z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.

§ 4

[USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lokali wchodzących w skład Nieruchomości.
2. Polisy wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości;
3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości lokali wchodzących w skład danej Nieruchomości;
4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
5. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polisy) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.

GA

6. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie Cesji.

§ 5

[ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
 - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 2) nie podejmie jakichkolwiek czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, egzekucję z Hipoteki,
 - 3) nie podejmie jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Nieruchomości;
 - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości;
 - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
 - 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Nieruchomości ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości,
 - 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
 - 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
 - 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia lokali wchodzących w skład Nieruchomości mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polis.
3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Nieruchomości lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

§ 6

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
 - a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
 - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipoteki i Nieruchomości;
 - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek firmy inwestycyjnej lub innego podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji lub w przypadku braku takiej możliwości bezpośrednio na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

§ 7

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Nieruchomości oraz Cesji.

Q

GM

2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
4. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie zwraca Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
5. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
6. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
7. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
 - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji
8. Emitent zobowiązuje się w terminie 3 dni od Dnia Przydziału i rejestracji Obligacji do dokonania wpłaty w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych) na rachunek bankowy (mBank S.A.) o numerze 13 1140 1010 0000 3450 3800 1001 należący do Administratora Hipoteki tytułem kaucji (dalej: „Kaucja”). Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych). W przypadku ograniczenia postępowania sądowego do po-

- stępowania klauzulowego otrzymana Kaucja powinna być wystarczająca na pokrycie wszelkich kosztów związanych z egzekucją z Hipoteki na Nieruchomości.
9. Kaucja będzie miała charakter zwrotny w przypadku dobrowolnego zaspokojenia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji i ich wykupu w przewidzianych terminach zgodnie z Warunkami Emisji. Zwrot Kaucji nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od przedłożenia przez Emitenta zaświadczenia o wykupie Obligacji lub innych dokumentów pozwalających na stwierdzenie całkowite wygaśnięcia zobowiązań z Obligacji.
 10. Kaucja przeznaczona na wydatki związane z przymusowym dochodzeniem wierzytelności z Obligacji i przeznaczona na ten cel w związku z brakiem dobrowolnej zapłaty przez Emitenta, a następnie zwrócona w toku postępowania egzekucyjnego może zostać przeznaczona na zaliczenie zobowiązań Emitenta zgodnie z ust. 7 powyżej. W przypadku braku takich zobowiązań Emitenta, Kaucja będzie podlegać zwrotowi bezpośrednio Emitentowi.
 11. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami, w tym wynikającymi ze złożonej przez Emitenta Kaucji. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli cała Kaucja została przeznaczona zgodnie z jej celem i po jej wykorzystaniu Administrator nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. W przypadku kiedy Kaucja okaże się niewystarczająca na zaspokojenie wszystkich wymaganych kosztów, Administrator wezwie znanych mu Obligatariuszy do dokonania proporcjonalnych wpłat na udokumentowane koszty dochodzenia wierzytelności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
 12. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
 13. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
 14. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z otrzymanej przez Emitenta Kaucji oraz z Obligatariuszami z ewentualnych należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

§ 8

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

94

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 9

[WYNAGRODZENIE]

1.

2.

3.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępie 3 powyżej, przysługuje Administratorowi tylko i wyłącznie w przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji i zabezpieczonych hipotekami. W przypadku spłaty Obligacji w terminie lub nie podjęcia przez Administratora żadnych działań w celu zaspokojenia Obligatariuszy, wynagrodzenie opisane w ustępie 3 powyżej, nie będzie należne.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępach 1 - 3, jest płatne w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia wystawienia przez Administratora faktury VAT obejmującej dane wynagrodzenie.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępach 1-3 nie obejmuje wydatków takich jak m.in.: opłaty urzędowe, opłaty sądowe oraz opłaty skarbowe, podatki, jak również poniesione przez Administratora

koszty związane z koniecznością wykonywania w ramach obsługi prawnej czynności poza obszarem m.st. Warszawy oraz kosztów związanych z ewentualnymi zmianami dot. przedmiotu hipoteki.

7. Emitent wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej do odbioru faktury VAT oraz na przesłanie faktur oraz not obciążeniowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w Umowie, tj. arche@arche.pl.

§ 10

[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnych dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym stanu Hipoteki oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Nieruchomości oraz Cesji na rzecz tych Obligatariuszy.
6. Postanowienia niniejszego § 10 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.
7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonanych przydziale Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE,

L

10

w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonych mocą niniejszej Umowy.

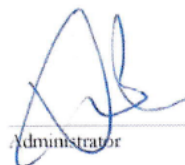
§ 11
[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 12
[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Administratora
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.


Emitent


Administrator

5.6.3. Obligacje serii G

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Niniejsza umowa (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w dniu 3 listopada 2020 roku pomiędzy:

Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii G emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche S.A. z dnia 5 listopada 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G.

zwaną dalej: „**Administratorem Hipoteki**” lub „**Administratorem Zabezpieczenia**” lub „**Administratorem**”,

a

„**ARCHE**” S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 8211639335, o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł

reprezentowaną przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „**Emitentem**”,

zwanymi łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”.

Zważywszy, że:

1. na mocy Uchwały Zarządu Arche S.A. dnia 5 listopada 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G, zostanie wyemitowanych zostanie nie więcej niż 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych;
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na Lokalach określonej w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii G emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez

1

zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Lokali na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 5 listopada 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii G oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji,

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

[DEFINICJE]

1. „Cesja” oznacza przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowych Lokali na Administratora Zabezpieczeń, o której to cesji mowa w 11.3. Warunków Emisji;
2. „Lokale” oznacza 30 (trzydzieści) samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych numerami od U2 do U31 położonych w Warszawie przy al. Krakowskiej 237 w budynku hotelu “Arche Hotel Krakowska” (księga wieczysta WA1M/00135279/5), których łączna wartość według operatu szacunkowego z dnia 10 czerwca 2020 r. wyniosła 29.239.000 zł; skrót operatu szacunkowego Lokali stanowi załącznik do Warunków Emisji; na dzień sporządzenia Warunków Emisji dla Lokali nie zostały wyodrębnione księgi wieczyste;
3. „Obligatariusz” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;;
4. „Oświadczenie” oznacza oświadczenie złożone przez Emitenta lub inny podmiot będący właścicielem Lokalu w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji. W przypadku zmiany właściciela Lokalu jego nabywca będzie zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia na rzecz Administratora Hipoteki.
5. Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – Hipoteką na Lokalach, która zostanie ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii G, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.

2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – cesją praw z umowy ubezpieczenia Lokali, która zostanie zawarta dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii G, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
4. Administrator jest zobowiązany do administrowania Hipoteką i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na Lokalach. Hipoteka będzie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych). Opisane wyżej Oświadczenie zostanie złożone przed Dniem Emisji, w tym samym terminie zostaną zawarte cesje praw z umów ubezpieczenia Lokali na warunkach określonych w Warunkach Emisji.
6. Hipoteka będzie mogła zabezpieczać z jednakowym pierwszeństwem także kolejne serie obligacji emitowane przez Emitenta, z zastrzeżeniem, że w żadnym momencie łączna wartość nominalna obligacji które będą zabezpieczone Hipoteką (w tym Obligacji) nie przekroczy kwoty maksymalnej wielkości emisji Obligacji zgodnie z pkt 7.1 Warunków Emisji (tj. 20.000.000 złotych)

§ 3

[USTANOWIENIE I WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 30 września 2021 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do księgi wieczystej prowadzonej dla poszczególnych wyodrębnionych Lokali, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Lokalach z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.

§ 4

[USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali.
2. Polisy wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali.
3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali.
4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

5. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polis) Lokali nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
6. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie Cesji.

§ 5

[ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
 - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby nieruchomości w ramach której zlokalizowane są Lokale jak i same Lokale znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 2) nie podejmie jakichkolwiek czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, egzekucję z Hipoteki,
 - 3) nie podejmie jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Lokalach;
 - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach, a także doprowadzi do wyodrębnienia wszystkich Lokali poprzez założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych.
 - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Lokali, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
 - 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Lokali ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i Lokali,
 - 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
 - 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
 - 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia Lokali mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polis.

3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Lokalach lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.
4. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymagać będzie od niego złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji. Emitent zobowiązuje się, że przed zmianą właściciela poszczególnego Lokalu uzyska stosowne Oświadczenie od nabywcy Lokalu na rzecz Administratora Hipoteki w sposób umożliwiający zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy serii G oraz zobowiąże takiego nabywcę do uzyskania tożsamego Oświadczenia od ewentualnego kolejnego nabywcy danego Lokalu.

§ 6

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
 - a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
 - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipoteki, a także nieruchomości w ramach której zlokalizowane są Lokale jak i samych Lokali;
 - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek firmy inwestycyjnej lub innego podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji lub w przypadku braku takiej możliwości bezpośrednio na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

§ 7

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Lokali oraz Cesji.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
4. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
5. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
6. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
7. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
 - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji

8. Emitent zobowiązuje się w terminie 3 dni od Dnia Przydziału i rejestracji Obligacji do dokonania wpłaty w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych) na rachunek bankowy (mBank S.A.) o numerze 13 1140 1010 0000 3450 3800 1001 należący do Administratora Hipoteki tytułem kaucji (dalej: „Kaucja”). Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych). W przypadku ograniczenia postępowania sądowego do postępowania klauzulowego otrzymana Kaucja powinna być wystarczająca na pokrycie wszelkich kosztów związanych z egzekucją z Hipoteki na Lokalach.
9. Kaucja będzie miała charakter zwrotny w przypadku dobrowolnego zaspokojenia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji i ich wykupu w przewidzianych terminach zgodnie z Warunkami Emisji. Zwrot Kaucji nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od przedłożenia przez Emitenta zaświadczenia o wykupie Obligacji lub innych dokumentów pozwalających na stwierdzenie całkowite wygaśnięcie zobowiązań z Obligacji.
10. Kaucja przeznaczona na wydatki związane z przymusowym dochodzeniem wierzytelności z Obligacji i przeznaczona na ten cel w związku z brakiem dobrowolnej zapłaty przez Emitenta, a następnie zwrócona w toku postępowania egzekucyjnego może zostać przeznaczona na zaliczenie zobowiązań Emitenta zgodnie z ust. 7 powyżej. W przypadku braku takich zobowiązań Emitenta, Kaucja będzie podlegać zwrotowi bezpośrednio Emitentowi.
11. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami, w tym wynikającymi ze złożonej przez Emitenta Kaucji. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli cała Kaucja została przeznaczona zgodnie z jej celem i po jej wykorzystaniu Administrator nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. W przypadku kiedy Kaucja okaże się niewystarczająca na zaspokojenie wszystkich wymaganych kosztów, Administrator wezwie znanych mu Obligatariuszy do dokonania proporcjonalnych wpłat na udokumentowane koszty dochodzenia wierzytelności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
12. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
13. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
14. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z otrzymanej przez Emitenta Kaucji oraz z Obligatariuszami.

2

[Signature]

szami z ewentualnych należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

§ 8

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 9

[WYNAGRODZENIE]

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępie 3 powyżej, przysługuje Administratorowi tylko i wyłącznie w przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji i zabezpieczonych hipotekami. W przypadku spłaty Obligacji w terminie

lub nie podjęcia przez Administratora żadnych działań w celu zaspokojenia Obligatariuszy, wynagrodzenie opisane w ustępie 3 powyżej, nie będzie należne.

5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępach 1 - 3, jest płatne w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia wystawienia przez Administratora faktury VAT obejmującej dane wynagrodzenie.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępach 1-3 nie obejmuje wydatków takich jak m.in.: opłaty urzędowe, opłaty sądowe oraz opłaty skarbowe, podatki, jak również poniesione przez Administratora koszty związane z koniecznością wykonywania w ramach obsługi prawnej czynności poza obszarem m.st. Warszawy oraz kosztów związanych z ewentualnymi zmianami dot. przedmiotu hipoteki.
7. Emitent wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej do odbioru faktury VAT oraz na przesłanie faktur oraz not obciążeniowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w Umowie, tj. arche@arche.pl.

§ 10

[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnym dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym stanu Hipoteki oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Lokali oraz Cesji na rzecz tych Obligatariuszy.
6. Postanowienia niniejszego § 10 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.

7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonanych przydziale Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonych mocą niniejszej Umowy.

§ 11
[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 12
[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Administratora.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

PREZES
Władysław Grochowski
Emitent

ARCHE S.A.
ul. Puławska 301, 02-801 Warszawa
tel. 22 349 89 80
NIP 621 16 79 335, REGON 140021277
BDO 000075804

[Signature]
Administrator

5.7. Skróty wyceny przedmiotu zabezpieczenia

5.7.1. Obligacje serii D

woj. mazowieckie, powiat: węgrowski; gmina: Łochów; miasto: Łochów, ul. Konopnickiej 1 (dz. ew. nr 506/3, obręb: Łochów), strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis nieruchomości:	Zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łochowie przy ul. Marii Konopnickiej 1. Nieruchomość została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 506/3 w obrębie 0001 - Łochów Miasto o powierzchni 7 ha 4416 m². Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Si1W/00026521/9. Na nieruchomości znajdują się zabudowania objętego ochroną konserwatorską zespołu pałacowego – Pałac w Łochowie (pałac, stajnia i wozownia, oficyna południowa, kuchnia pałacowa, drewnutnia, garaż oraz grota). Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 4819,97 m². Obiekt hotelowy posiada następujące parametry: ✓ standard obiektu 3*; ✓ ilość pokoi hotelowych: 83, w tym: - o wozownia 57 pokoi: 9 szt. 1 - osobowych; 43 szt. 2 - osobowych oraz 5 szt. 3 - osobowych); - o oficyna: 12 szt. 2 – osobowych; - o pałac 10 pokoi oraz 4 apartamenty: 1 szt. 1 – osobowy; 9 szt. 2 – osobowych oraz 4 apartamenty 2 – osobowe (w tym 1 nie wynajmowany). Obecnie obiekt funkcjonuje jako centrum szkoleniowo – hotelowe. Poszczególne budynki i obiekty po rozpoczęciu w 2005 roku przebudowy i rozbudowy zostały oddane do użytkowania w latach 2008 – 2012. W 2015 roku został wybudowany i oddany do użytkowania obiekt galerii artystycznej. Kompleks pałacowo parkowy jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków województwa siedleckiego pod nr 408 (budynki towarzyszące budynkowi głównemu pałacu) oraz pod nr 139/624 (pałac z parkiem).
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (emisja obligacji).
Określenie wartości:	Oszacowana przy powyższych założeniach wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej Hotel*** Pałac w Łochowie wynosi: 30 370 000 zł (słownie: trzydzieści milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy)
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	15 maja 2019 roku

Warszawa, 15 maja 2019 roku

woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; miasto: Warszawa; dzielnica: Ursynów; ul. Pileckiego 67, lok 200-210, strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Stanowiące odrębne nieruchomości lokale usługowe nr 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku biurowym o adresie Pileckiego 67 stanowią: lokal nr 200 kondygnacja 3, p. u. 139,41 m² (KW WA5M/00480163/0); lokal nr 201 kondygnacja 3, p. u. 61,36 m² (KW WA5M/00480165/4); lokal nr 202 kondygnacja 3, p. u. 61,33 m² (KW WA5M/00480166/1); lokal nr 203 kondygnacja 3, p. u. 61,07 m² (KW WA5M/00480167/8); lokal nr 204 kondygnacja 3, p. u. 123,06 m² (KW WA5M/00480168/5); lokal nr 205 kondygnacja 3, p. u. 43,94 m² (KW WA5M/00480169/2); lokal nr 206 kondygnacja 3, p. u. 93,25 m² (KW WA5M/00480170/2); lokal nr 207 kondygnacja 3, p. u. 114,11 m² (KW WA5M/00480172/6); lokal nr 208 kondygnacja 3, p. u. 84,86 m² (KW WA5M/00480173/3); lokal nr 209 kondygnacja 3, p. u. 83,16 m² (KW WA5M/00480174/0); lokal nr 210 kondygnacja 3, p. u. 65,94 m² (KW WA5M/00480175/7).

Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Pileckiego 67 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 88/1 i 90/1 w obrębie 1-10-74 o łącznej powierzchni 3 091 m². Stanowiące całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1.

Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 5 kondygnacyjny budynek biurowy z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 3927,48 m².

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (emisja obligacji).

Określenie wartości:

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 200.
1 131 000 zł
(słownie: jeden milion sto trzydzieści jeden tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 201.
516 000 zł
(słownie: pięćset szesnaście tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 202.
516 000 zł
(słownie: pięćset szesnaście tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 203.
513 000 zł
(słownie: pięćset trzydzieści tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 204.
999 000 zł
(słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 205.
376 000 zł
(słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 206.
770 000 zł
(słownie: siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 207.
926 000 zł
(słownie: dziewięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 208.
701 000 zł
(słownie: siedemset jeden tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 209.
687 000 zł
(słownie: sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 210.
554 000 zł
(słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące złotych)

Autor operatu:

AGNIESZKA
MIGDALAK
C. KONTROLA U. 77
TEL. 0-22 446 38
(0-74)
UPRAWNIENIA NR 3038

Data sporządzenia operatu:

18 maja 2019 roku

Warszawa, 18 maja 2019 roku

woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; miasto: Warszawa; dzielnica: Ursynów; ul. Poloneza 87, lok 133, 133A, U3, U4, U5, S1, S2, S3, strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis nieruchomości:	Samodzielne lokale niemieszkalne (usługowe) nr 133, 133A, U3, U4, U5, S1, S2, S3 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku hotelowym o adresie Poloneza 87/ stanowią: ➤ lokal nr 133, kondygnacja 2, p. u. 16,63 m²; ➤ lokal nr 133A, kondygnacja 2, p. u. 26,79 m²; ➤ lokal nr U3, kondygnacja 1, p. u. 144,95 m²; ➤ lokal nr U4, kondygnacja 1, p. u. 58,45 m²; ➤ lokal nr U5, kondygnacja 1, p. u. 69,31 m²; ➤ lokal nr S1, kondygnacja 2, p. u. 44,59 m²; ➤ lokal nr S2, kondygnacja 3, p. u. 39,15 m²; ➤ lokal nr S3, kondygnacja 4, p. u. 44,72 m². Dla samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) nr 133, 133A, U3, U4, U5, S1, S2, S3 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste. Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Poloneza 87 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 76/8 i 21/8 w obrębie 1-08-23 o łącznej powierzchni 4 959 m². Stanowiące całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00489418/6. Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 6 kondygnacyjny budynek hotelowy z lokalami usługowymi i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 4 581 m².
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).
Określenie wartości:	Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 133. <u>152 000 zł</u> (słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 133A. <u>236 000 zł</u> (słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U3. <u>1 218 000 zł</u> (słownie: jeden milion dwieście osiemnaście tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U4. <u>508 000 zł</u> (słownie: pięćset osiem tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U5. <u>603 000 zł</u> (słownie: sześćset trzy tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr S1. <u>407 000 zł</u> (słownie: czterysta siedem tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr S2. <u>358 000 zł</u> (słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr S3. <u>408 000 zł</u> (słownie: czterysta osiem tysięcy złotych)
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	20 maja 2019 roku

Warszawa, 20 maja 2019 roku

5.7.2. Obligacje serii F

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
I USŁUGI GEODEZYJNE
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH
03-321 WARSZAWA, ul. Palestynska 8 m. 71
NIP 797-157-68-82 REGON 015836520
tel. 0-501-286-356, 0-501-682-195

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych oznaczonych numerami U1, U2, U3, U123, U200.4, U300.4, U400.4, U500.4, U600.4 położonych przy ul. Geologicznej 4

(woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; dzielnica: Włochy)



Warszawa, 29 maja 2020 roku.



woj.: mazowieckie; miejscowość: m. st. Warszawa; dzielnica: Włochy; ul. Geologiczna 4 lok U1, U2, U3, U123, U200.4, U300.4, U400.4, U500.4, U600.4; strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Przedmiot wyceny stanowią nieruchomości lokalowe. Nieruchomości lokalowe nr U1, U2, U3, U123, U200.4, U300.4, U400.4, U500.4, U600.4 położone w Warszawie, dzielnica Włochy w budynku hotelowym o adresie Geologiczna 4 o łącznej powierzchni użytkowej 464,72 m². Nieruchomości stanowią: ➤ lokal nr U1, kondygnacja 1, p. u. 46,53 m², księga wieczysta WA5M/00492628/5; ➤ lokal nr U2 kondygnacja 1, p. u. 5,71 m², księga wieczysta WA5M/00492629/2; ➤ lokal nr U3 kondygnacja 1, p. u. 347,05 m², księga wieczysta WA5M/00492630/2; ➤ lokal nr U123 kondygnacja 2, p. u. 9,84 m², księga wieczysta WA5M/00492631/9; ➤ lokal nr U200.4 kondygnacja 3, p. u. 10,76 m², w tym p. u. 3,71 m² pomieszczenia przynależnego nr U200.5, księga wieczysta WA5M/00492632/6; ➤ lokal nr U300.4 kondygnacja 4, p. u. 10,86 m², w tym p. u. 3,73 m² pomieszczenia przynależnego nr U300.5, księga wieczysta WA5M/00492633/3; ➤ lokal nr U400.4 kondygnacja 5, p. u. 10,86 m², w tym p. u. 3,76 m² pomieszczenia przynależnego nr U400.5, księga wieczysta WA5M/00492634/0; ➤ lokal nr U500.4 kondygnacja 6, p. u. 11,52 m², w tym p. u. 1,54 m² pomieszczenia przynależnego nr U500.5, księga wieczysta WA5M/00492635/7; ➤ lokal nr U600.4 kondygnacja 7, p. u. 11,49 m², w tym p. u. 1,48 m² pomieszczenia przynależnego nr U600.5, księga wieczysta WA5M/00492636/4. Lokale o różnym przeznaczeniu, pełnione funkcje to: obsługa gastronomii (restauracja, kuchnia wraz z zapleczem), obsługa konferencji i innych imprez okolicznościowych (sale konferencyjne, zaplecze sal konferencyjnych), pomieszczenia socjalne i gospodarcze (aneksy kuchenne i magazynki na piętach). Lokale znajdują się w bardzo dobrym stanie technicznym, są wykończone i dostosowane do pełnionych funkcji. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ul. Geologicznej 4 w Warszawie oznaczona została w ewidencji gruntów i budynków jako dz. ew. nr 11, 12/1, 12/2 i 13 obręb 2-05-06, o łącznej powierzchni 1 710 m². Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00049427/8. Nieruchomość gruntowa posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Geologicznej. Nieruchomość została zabudowana obiektem Arche Hotel Geologiczna**. Obiekt został oddany do użytkowania w marcu 2019 roku.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U1. 484 000 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U2. 59 000 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U3. 3 608 000 zł (słownie: trzy miliony sześćset osiem tysięcy złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U123. 94 000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U200.4. 103 000 zł (słownie: sto trzy tysiące złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U300.4. 104 000 zł (słownie: sto czterdzieści tysięcy złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U400.4. 105 000 zł (słownie: sto pięć tysięcy złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U500.5. 111 000 zł (słownie: sto jedenście tysięcy złotych) Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U600.6. 110 000 zł (słownie: sto dziesięć tysięcy złotych)
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	29 maja 2020 roku

Warszawa, 29 maja 2020 roku.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
I USŁUGI GEODEZYJNE
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH
03-321 WARSZAWA ul. Palestyńska 8 m. 71
NIP 797-157-88-82 REGON 015836528
tel. 0-501-206-356, 0-501-652-195

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej
nieruchomości lokalowych oznaczonych jako:
nr RES, SK1, SK2, SK3, SPA, U1, U2, U3, K1, K2, K3, K4,
K5 i K6 położonych w budynku
ARCHE HOTEL CZĘSTOCHOWA ****
przy ul. Oleńki 20 w Częstochowie.
(województwo: śląskie, powiat: Częstochowa Miasto)



Warszawa, 27 maja 2020 roku.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Nieruchomości lokalowe stanowiące lokale niemieszkalne, dla których zostały urządzone księgi wieczyste, oznaczone jako: RES, SK1, SK2, SK3, SPA, U1, U2, U3, K1, K2, K3, K4, K5 i K6 położone w Częstochowie w budynku ARCHE HOTEL CZĘSTOCHOWA**** przy ul. Oleśki 20. 1) lokal nr RES na kondygnacji 1 o p. u. 565,35 m², (CZ1C/00179377/0); 2) lokal nr SK1 na kondygnacji 1 o p. u. 569,81 m², (CZ1C/00179378/7); 3) lokal nr SK2 na kondygnacji 1 o p. u. 91,11 m², (CZ1C/00179379/4); 4) lokal nr SK3 na kondygnacji 1 o p. u. 101,00 m², (CZ1C/00179380/4); 5) lokal nr SPA na kondygnacji 1 o p. u. 55,17 m², (CZ1C/00179381/1); 6) lokal nr U1 na kondygnacji 2 o p. u. 19,28 m², (CZ1C/00179382/8); 7) lokal nr U2 na kondygnacji 3 o p. u. 19,84 m², (CZ1C/00179383/5); 8) lokal nr U3 na kondygnacji 4 o p. u. 19,65 m², (CZ1C/00179384/2); 9) lokal nr K1 na kondygnacji 2 o p. u. 16,09 m², (CZ1C/00179385/9); 10) lokal nr K2 na kondygnacji 2 o p. u. 19,87 m², (CZ1C/00179386/6); 11) lokal nr K3 na kondygnacji 3 o p. u. 15,54 m², (CZ1C/00179387/3); 12) lokal nr K4 na kondygnacji 3 o p. u. 16,05 m², (CZ1C/00179388/0); 13) lokal nr K5 na kondygnacji 4 o p. u. 16,50 m² oraz pow. pom. 7,10 m², (CZ1C/00179389/7); 14) lokal nr K6 na kondygnacji 4 o p. u. 16,15 m² oraz pow. pom. 7,47 m², (CZ1C/00179390/7). Łączna powierzchnia nieruchomości lokalowych wynosi: 1 541,41 m² (z wyłączeniem pomieszczeń pomocniczych). Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Częstochowie przy ul. Oleśki 20. Nieruchomość została oznaczona jako dz. ew. nr 3/11, 3/12, obręb 154, o łącznej powierzchni 7 439 m². Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Oleśki. Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Częstochowie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00158303/8.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa opisanych nieruchomości lokalowych oznaczonych jako: położonych w Częstochowie w budynku ARCHE HOTEL CZĘSTOCHOWA**** przy ul. Oleśki 20, oznaczonych jako: RES, SK1, SK2, SK3, SPA, U1, U2, U3, K1, K2, K3, K4, K5 i K6, wynosi: 12 102 000 zł słownie: dwanaście milionów sto dwa tysiące złotych
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	Warszawa, 27 maja 2020 roku.

5.7.3. Obligacje serii G

woj.: mazowieckie; miejscowość: m. st. Warszawa; dzielnica: Włochy, al. Krakowska 237 lokale niemieszkalne od U2 do U31 (30 szt.), strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis nieruchomości:	30 samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych U2 – U31 o łącznej powierzchni użytkowej 3 268,52 m² położone w budynku przy al. Krakowskiej 237. Lokale o różnym przeznaczeniu położone na kondygnacjach od 1 do 9 budynku. Podstawowe pełnione funkcje to: obsługa gastronomii (restauracja, kuchnia wraz z zapleczem), obsługa konferencji i innych imprez okolicznościowych (sale konferencyjne, zaplecze sal konferencyjnych), pomieszczenia socjalne i gospodarcze (magazyny na piętrach, pralnia, zaplecze), SPA i siłownia. Lokale niemieszkalne stanowią całość gospodarczą związaną z obsługą Arche Hotel Krakowska. Samodzielne lokale niemieszkalne znajdują się w bardzo dobrym stanie technicznym. Są wykończone i dostosowane do pełnionych funkcji. Powierzchnie użytkowe poszczególnych lokali zawierają się w przedziale od 11,32 (pomieszczenia gospodarcze) do 1 191,56 (sala konferencyjna) – dokładne zestawienie lokali zawiera załącznik do niniejszego opracowania. Dla stanowiących całość gospodarczą nieruchomości gruntowych w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste WA1M/00135279/5 WA5M/00465217/1. Nieruchomość gruntowa została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6, 14, 4/3 oraz 4/4 w obrębie 2-05-06 o łącznej powierzchni 4567 m². Nieruchomość gruntowa posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej al. Krakowskiej. Nieruchomość została zabudowana budynkiem usługowym (hotel) z garażem podziemnym, funkcją biurową oraz handlową - Arche Hotel Krakowska ****. Obiekt został oddany do użytkowania we wrześniu 2018 roku.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości samodzielnych lokali niemieszkalnych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności - emisja obligacji.
Oszacowana wartość rynkowa:	Oszacowana przy powyższych założeniach wartość rynkowa samodzielnych lokali niemieszkalnych, oznaczonych od U2 do U31 wynosi: <u>29 239 000 zł</u> (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy złotych)
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	10 czerwca 2020 roku

Warszawa, 10 czerwca 2020 roku.

5.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa (KRS: 0000581446);
Autoryzowany Doradca, Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Oferujący	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 100 (sto) złotych (dla Obligacji serii D oraz 1.000 (jeden tysiąc) złotych (dla Obligacji serii F i serii G)
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji serii D dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie, w przypadku Obligacji serii F i G dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1. Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji serii F lub serii G, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
Hipoteka D	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na nieruchomościach
Hipoteka F	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 16.500.000,00 (szesnaście milionów pięćset tysięcy) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na nieruchomościach
Hipoteka G	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na lokalach
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Obligacje	oznacza odpowiednio w zależności od kontekstu Obligacje serii D, Obligacje serii F lub Obligacje serii G
Obligacje serii D	oznacza 200.000 (dwieście tysięcy) obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda;
Obligacje serii F	oznacza 11.000 (jedenastęście tysięcy) obligacji serii F Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;

Obligacje serii G	oznacza 15.687 (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem) obligacji serii G Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie),
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.2. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020r. poz. 89 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 z późn. zm.);
Warunki Emisji	oznacza odpowiednio w zależności od kontekstu Warunki Emisji Obligacji serii D lub Warunki Emisji Obligacji serii F lub Warunki Emisji Obligacji serii G, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom