

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii J 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 regulowanego 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 MAKLEPSKI

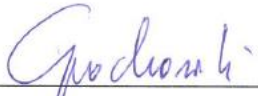
Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 1 lutego 2023 r.

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 obligacji serii J spółki Arche S.A. z siedzibą w Warszawie 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:

Piotr Marcin Jankowski
Elektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin Jankowski
Data: 2023.02.01 10:47:25
+01'00'

Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu

Radosław Krzyżak
Elektronicznie podpisany
przez Radosław Krzyżak
Data: 2023.02.01 10:59:50
+01'00'

Radosław Krzyżak
Prokurent

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
Kod LEI	2594008QTULSKO4V5607

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

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Władysław Grochowski – Prezes 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 do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Radosław Krzyżak – Prokurent.

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członka zarządu działających łącznie lub jednego członka Zarządu działającego łącznie z prokurentem.

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	7
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	7
3.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....	7
3.1.2.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną.....	8
3.1.3.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa	8
3.1.4.	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów	9
3.1.5.	Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi.....	9
3.1.6.	Ryzyko stopy procentowej.....	10
3.1.7.	Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego	10
3.1.8.	Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo	10
3.1.9.	Ryzyko cen produktów i towarów	11
3.1.10.	Ryzyko związane z płynnością.....	11
3.1.11.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze	12
3.1.12.	Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji	12
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	12
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	<i>12</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>14</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji</i>	<i>15</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle</i>	<i>16</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>	<i>16</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta</i>	<i>16</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.....</i>	<i>16</i>
3.2.8.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy</i>	<i>17</i>
3.2.9.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>	<i>17</i>
3.2.10.	<i>Ryzyko związane z przepisami podatkowymi.....</i>	<i>17</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>	<i>18</i>
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>	<i>19</i>
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności</i>	<i>20</i>
3.3.4.	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....</i>	<i>21</i>

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez Komisję	21
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	24
4.1. Cel emisji	24
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	24
4.3. Wielkość emisji	24
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	24
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	25
4.6. Wykup Obligacji	25
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	26
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	26
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	26
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy	30
4.10. 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	30
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	32
4.12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	32
4.13. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	32
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.	33
V. ZAŁĄCZNIKI	34
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	34
5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	41
5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	49
5.4. Warunki Emisji Obligacji	52
5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	68
5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	136
5.7. Definicje i objaśnienia skrótów	147

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 konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego i hotelowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co może wpłynąć na spadek popytu na usługi turystyczne oraz spadek rentowności wynikający z wyższych stóp procentowych (wyższe koszty odsetkowe).

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Krótkoterminowo napływ uchodźców także zwiększył poziom obłożenia w hotelach należących do sieci Arche.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiąganego wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

3.1.2. 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

3.1.3. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Epidemia koronawirusa Covid-19 oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów hotelowych przez większą część 2020 r. oraz część pierwszego półrocza 2021 r. W tym okresie Grupa Emitenta praktycznie nie uzyskiwała przychodów z tych obiektów, ponosząc koszty ich funkcjonowania. Grupa Emitenta zdecydowała się znacząco ograniczyć koszty obiektów hotelowych m.in. ograniczając zatrudnienie. Od 4 maja 2020 r. przywrócona została możliwość prowadzenia hoteli, ale z wieloma ograniczeniami (zmiany w warunkach funkcjonowania części wspólnych hotelu - restauracji, basenów, siłowni itp.) Pomimo częściowego otwarcia obiektów hotelowych, w związku z trwaniem epidemii oraz jej wpływem na sytuację finansową i zachowania przedsiębiorstw (podróże służbowe) i osób fizycznych, obłożenie i wyniki finansowe obiektów Emitenta w latach 2020 oraz 2021 istotnie spadły w porównaniu do wcześniejszych lat. Miesiące wakacyjne w 2021 r. wykazały powrót wyników większości hoteli Emitenta do poziomu sprzed wybuchu pandemii, ale istnieje ryzyko, że zainteresowanie organizacją konferencji oraz eventów nie wróci szybko do poziomów obserwowanych wcześniej. Istnieje również ryzyko, że w przypadku przedłużającego się stanu epidemii lub kolejnej fali zachorowań w późniejszym okresie nastąpią ponowne spadki popytu na pokoje hotelowe w obiektach zarządzanych przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

W segmencie mieszkaniowym Emitenta, podobnie jak w przypadku większości podmiotów deweloperskich działających na polskim rynku, zahamowanie popytu było przejściowe i skończyło się już w połowie 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako dużą, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

3.1.4. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągnięte 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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.

Od połowy 2020 r. obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów mieszkaniowych na rynku gruntów. W efekcie zmniejszyła się dostępność gruntów, zwłaszcza takich, na których istnieje możliwość szybkiego rozpoczęcia procesu budowlanego. W naturalny sposób doprowadziło to do istotnego wzrostu cen gruntów. Grupa Emitenta, doświadczając trudności w nabywaniu banku ziemi w Warszawie, koncentruje się na budowaniu oferty w miejscowościach sąsiednich, takich jak Ożarów Mazowiecki czy Otwock.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.6. Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest w większości 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 referencyjne WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Obserwowany w ostatnim okresie wzrost stóp procentowych powoduje spadek zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na mniejszy popyt w tym segmencie. Zmalała także atrakcyjność inwestycyjna mieszkania czy condohotelu w porównaniu do innych instrumentów finansowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

3.1.7. Ryzyko braku 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. Ewentualny brak stabilności rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynku nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenie 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.8. Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo

W przeciwieństwie do projektów mieszkaniowych segment nieruchomości hotelowych budowanych i sprzedawanych w systemie condo, w którym Grupa Emitenta jest bardzo aktywna, nie może liczyć na finansowanie bankowe. W związku z tym Emitent jest zmuszony realizować tego typu projekty ze środków własnych oraz z wpłat nabywców pokoi. Istnieje ryzyko, że w sytuacji istotnego spadku popytu na jednostki condo, zmniejszy się wartość środków wpłacanych przez klientów, a tym samym do ukończenia budowy Emitent będzie musiał zaangażować więcej środków własnych. W scenariuszu, w którym zapotrzebowanie projektów

condo na kapitał własny przekroczy możliwości finansowe Emitenta, może dojść do spadku tempa realizacji prac budowlanych lub całkowitego zatrzymania prac.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.9. 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, pożądanego 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

3.1.10. Ryzyko związane z płynnością

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów

osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.11. 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 któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.12. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników

finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

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

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).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., Komisja jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnika referencyjny WIBOR przestanie być publikowana.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenia BMR, przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika

referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark S.A.

Następnie, KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku. Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

3.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach 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.

3.2.4. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 października 2023 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji do dnia 31 października 2023 r. nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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 jakiejkolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.2.8. 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 ważne, jeżeli 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.

3.2.9. 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

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;

3.2.10. 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 uchyla 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 Komisji, 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 emitencie 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.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW 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 na Rynku ASO Catalyst,
- 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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu 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, 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 S.A., 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 Catalyst 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 Rynku 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 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 nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-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 nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale 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 Komisję

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

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 ciążących 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

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostały wykorzystane w całości na wykup obligacji serii E.

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

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w zw. 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 zamierzał 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.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J.

Zawiadomienie KNF o zamiarze przeprowadzenia oferty publicznej w trybie art. 37b ust. 3a nastąpiło przez wysłanie formularza dostępnego na stronie www.knf.gov.pl nie później niż na 7 dni roboczych przed dniem udostępnienia Memorandum na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl w dniu 13 października 2022 roku.

Memorandum nie zostało zatwierdzone przez KNF ani żaden inny organ.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii J Emitent wyemitował 12.000 (dwanaście tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji 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
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 13 października 2022 roku do 26 października 2022 roku
Data przydziału Obligacji	3 listopada 2022 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	12.000 (dwanaście tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	0,00%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	12.000 (dwanaście tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	100
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	100
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji podmiotowi powiązanemu z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 410 055 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 410 055 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
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

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **3 listopada 2025 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 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. Noty Informacyjnej).

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

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Począwszy od VIII okresu odsetkowego 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 Roboczy, 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 VIII Okresie Odsetkowym – 1%,
 - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w X, XI lub 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 Rynek ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu Obligacjami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

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 Stopy procentowej Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni), 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.

Marża Obligacji wynosi 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 16.8 Warunków Emisji (pkt. 5.4. 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 Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	3 luty 2023	27 styczeń 2023
2.	3 luty 2023	3 maj 2023	25 kwiecień 2023
3.	3 maj 2023	3 sierpień 2023	27 lipiec 2023
4.	3 sierpień 2023	3 listopad 2023	26 październik 2023

5.	3 listopad 2023	3 luty 2024	29 styczeń 2024
6.	3 luty 2024	3 maj 2024	25 kwiecień 2024
7.	3 maj 2024	3 sierpień 2024	29 lipiec 2024
8.	3 sierpień 2024	3 listopad 2024	25 październik 2024
9.	3 listopad 2024	3 luty 2025	27 styczeń 2025
10.	3 luty 2025	3 maj 2025	25 kwiecień 2025
11.	3 maj 2025	3 sierpień 2025	28 lipiec 2025
12.	3 sierpień 2025	3 listopad 2025	27 październik 2025

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

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

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 18.000.000,00 (osiemnaście milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na lokalach („Hipoteka”), przy czym:
 - Hipoteka obejmuje poniżej wskazane łącznie Nieruchomości:

Lokalizacja	Nr działki/ lokalu	Numery KW	Wycena (w tys. zł)	Status
Gdańsk ul. prof. Zdzisława Kieturakisa	14	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	196	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana
	15		233	
	16		210	
	23		1679	
	129		277	
	130		6341	
	131		4362	
	200		725	
	210		2408	
	400		432	
	626		325	
	820		132	
	821		134	
	823		227	

- w dniu 27 października 2022 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki (Repertorium A numer 8070/2022) 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 8078/2022) do kwoty równej sumie Hipoteki 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 2026 r.

- c. skróty wycen Lokali stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji w pkt 5.4
 - d. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem do dnia 31 października 2023 r.
 - e. termin wskazany w pkt d. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
 - f. Wyceny 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 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 Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. W dniu 28 października 2022 Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - b. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione są i będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali ;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów 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 zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

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

W dniu 11 października 2022 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa 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

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

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

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

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

4.10. 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

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Emitenta według stanu na dzień 30.06.2022 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym:

Bank finansujący	Saldo na 30.06.2022	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	5,1	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	17,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	0,9	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	19,4	do 15.12.2027	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	29,2	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	4,6	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Nałęczów
Alior Bank	7,8	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Mielno
PEKAO S.A.	4,9	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny – Siedlce Hale
Obligacje serii E	50,0	15.11.2022	finansowanie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11,0	25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	24.11.2023	bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20,0	18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
Suma	185,6		

Źródło: Emitent

Harmonogram spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i obligacji (mln zł)
według stanu na dzień 30.06.2022



Powyższy wykres uwzględnia harmonogram spłat kapitału określony w poszczególnych umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji.

Zadłużenie bilansowe netto Grupy Emitenta na dzień 30.06.2022 r. wyniosło 164,6 mln zł, a wskaźnik Zadłużenie netto/Kapitał własny wyniósł 0,3 i utrzymał się na poziomie zbliżonym do końca 2021 r.

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła w ujęciu jednostkowym 402 588 086,32 zł.

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła w ujęciu skonsolidowanym 352 388 940,97 zł.

Emisja Obligacji nie będzie miała wpływu na wysokość zobowiązań Grupy Arche S.A., ponieważ środki z emisji, po odjęciu jej kosztów, zostały przeznaczone w całości na wykup obligacji serii E Emitenta.

Prognozowana 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 2021 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
F	ACH0623	11.000	11.000.000	25.06.2023	TAK	TAK
G	ACH1123	15.687	15.687.000	24.11.2023	TAK	TAK

H	ACH1124	20.000	20.000.000	18.11.2024	TAK	TAK
I	ACH0725	20.000	20.000.000	22.07.2025	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>

4.11. 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 pieniężne

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

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

Wyceny Lokali zostały sporządzone w dniu 1 października 2022 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, 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 zgodnie wynosi łącznie 17 681 000 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 stanowią załączniki do Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 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.

Do Obligacji nie mają zastosowania poszanowania wskazane w § 31 ust. 1 Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO:

- pkt 8 (emisja obligacji przychodowych),
- pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje)
- pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa).

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 01.02.2023 godz. 13:36:18

Numer KRS: 0000831001

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	28.02.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	37	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/42808/22/194	
	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
4	31.08.2020 R., REP. A NR 8182/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 6 UST. 1 I 2 DODANO: § 5 UST. 1 PKT 27-30
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17 CZERWCA 2021 R., REP. A NR 5816/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE § 5 UST. 1 DODANIE UST. 66 § 11 DODANIE UST.3 § 13 UST.1 ZMIANA TREŚCI
6	26.08.2021 R., 75-00003-33327, AKT NOTARIALNY Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 R., REP. A NR 7209/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 67.
7	30.05.2022 R., AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 MAJA 2022 R., REP. A NR 3816/2022, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 72, 73.
8	31.01.2022 R., RW26-00003-87171, AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R., REP. A NR 930/2022, NOTARIUSZ DARIA STOJAK-KOWALIK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 68-71.

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 NADZWYCAJNEGO 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 jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	2 982 300,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	2982300
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 982 300,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2982300
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	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 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 DĘBIŃSKA
		2.Imiona KATARZYNA JOLANTA
		3.Numer PESEL 72061513348
	3	1.Nazwisko MATUSZCZYK
		2.Imiona RAFAŁ GRZEGORZ
		3.Numer PESEL 66080804752
	4	1.Nazwisko RADZIKOWSKI
		2.Imiona GRZEGORZ JÓZEF
		3.Numer PESEL 80021513011
	5	1.Nazwisko GROCHOWSKI
		2.Imiona PIOTR JAN
		3.Numer PESEL 89121407578

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 ŻYWNOŚCI 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	24.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

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	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	11.07.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

rocznego sprawozdania finansowego	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

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 01.02.2023
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

Uchwała nr 1/IX/2022

Rady Nadzorczej spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 1 września 2022 roku
w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółki

§ 1

Rada Nadzorcza spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki, z uwzględnieniem zmian wynikających z Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 maja 2022 roku w przedmiocie zmiany Statutu Spółki, w następującym brzmieniu:

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 niemieszkalnych, -----
- 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 pielęgniarstwa, -----
- 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,-----
 - 66) PKD 79.12.Z - Działalność organizatorów turystyki,-----
 - 67) PKD 85.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niekwalifikowane,----
 - 68) PKD 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,-----
 - 69) PKD 25.61.Z - Obróbka metali i nakładanie powłok na metale,-----
 - 70) PKD 33.11.Z - Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,-----
 - 71) PKD 43.99.Z - Roboty budowlane specjalistyczne,-----
 - 72) PKD 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej,-----
 - 73) PKD 95.24.Z - Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego.-----
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 2.982.300,00 zł (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 2.982.300 (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 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 kolegielnego 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.* -----
3. *Nabycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości za cenę powyżej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych) wymaga uchwały Zarządu.* -----

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 zawikszaniu 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 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków.-----
2. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Przewodniczącą 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 Przewodniczącą Rady Nadzorczej. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącą 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.*-----

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1/X/2022

z dnia 11 października 2022 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 J

§ 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 2 982 300 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. 2022 r. poz. 454, 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 12.00.000 (dwanaście milionów) złotych („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego), z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia stopy procentowej;
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. 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;
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 do 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (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.

Włodzisław Gochowski *Ryszard Gochowski*

Uchwała Nr 3/X/2022

z dnia 27 października 2022 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 wstępnej alokacji obligacji serii J

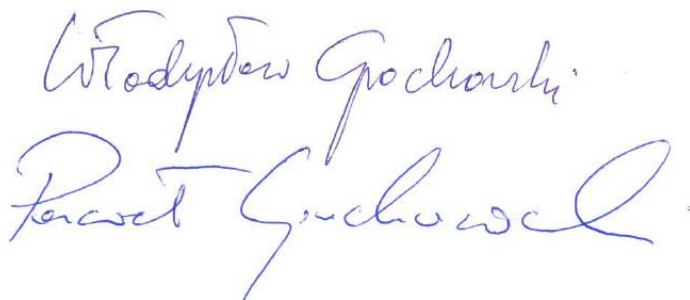
Zarząd spółki działającej pod firmą **Arche S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii J („Obligacje”), wobec upływu terminu składania formularzy zapisu na Obligacje, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **12.000 (dwanaście tysięcy)** obligacji na okaziciela serii J niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej **12.000.000 (dwanaście milionów)** złotych zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej na potrzeby oferty obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
3. Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną o do:
 - 1) ustalenia listy alokacji obligacji,
 - 2) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



5.4. Warunki Emisji Obligacji



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII J

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. 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 2 982 300,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Admirator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 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 Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 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 pkt 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 z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz 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 (iii);
- 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. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną na Lokalach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.21. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.23. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.24. „Lokale ” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Gdańsku na nieruchomości gruntowej przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł.)
14	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostaną złożone w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.	15,73	196
15		18,73	233
16		16,85	210
23		134,86	1679
129		22,27	277
130		509,26	6341
131		350,28	4362
200		58,20	725
210		193,41	2408
400		34,67	432
626		26,10	325
820		10,57	132
821		10,75	134
823		18,24	227
RAZEM		1419,92	17681

- 1.25. „Marża” oznacza 4,70%, z zastrzeżeniem pkt. 16.9 Warunków Emisji;
- 1.26. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.27. „Należność Główna” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 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**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
 - 1.30. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 1.31. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
 - 1.32. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
 - 1.33. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520 z późn. zm.);
 - 1.34. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1588 z późn. zm.);
 - 1.35. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 09 2490 0005 0000 4530 5513 6951 prowadzony przez Alior Bank SA.;
 - 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 Rozporządzenie 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 Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdą 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 Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.1 Warunków Emisji;
 - 1.45. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
 - 1.46. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi;

- 1.47. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.48. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 454 z późn. zm.);
- 1.49. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.);
- 1.50. „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 2021 r. poz. 1983 ze 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 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J,

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą J.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii E.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 12.000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000 (dwanaście 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 w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. 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 zamierzał 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.

9.2. Złożenie formularza zapisu na Obligacje może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami 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, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Lokalach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:

11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach, zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie to 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 2022 r. poz. 1799).

11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 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 2026 r.

11.2.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 października 2023 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 Lokali zostały sporządzone przez rzeczoznawcę 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. Wyciąg z operatu szacunkowego Lokali stanowi Załączniki nr 1. Na żądanie osoby zainteresowanej lub Administratora Zabezpieczeń Emitent udostępni kompletną wycenę Lokali.
- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2 nabytego przez niego Lokalu w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiego Lokalu przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 11.2.2 powyżej).
- 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 umowę przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
 - 11.3.2. Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
 - 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umów ubezpieczenia, do kwoty 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.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 15 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. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **3 listopada 2025** 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 Główniej, 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 podlegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych 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:

14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej działalności gospodarczej.

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. Wyplata dywidendy

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

- 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 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości nabycie akcji lub udziałów innych podmiotów nie będzie uważane, za finansowanie, w rozumieniu niniejszego pkt.

14.5.7. Obciążanie majątku

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy udzielą zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy o łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem pkt 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 (KRS: 0000506586) 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. Emitent z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. Emitent 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 Sądów 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 Emitenta informacji o jej rozpoczęciu

14.5.13. Rynek ASO

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

14.5.14. Obowiązki informacyjne

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

14.5.15. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.2.2 lub 11.2.6 Warunków Emisji,
- b. Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Lokali, lub
- c. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczenia z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora zabezpieczenia.

14.5.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem przypadający nie później niż w ciągu 28 (dwadzieścia osiem) dni lub uniemożliwi 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 opublikuje na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.6. Obligatariusze będą uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa w pkt 14.5.2, pkt 14.5.4, pkt 14.5.12, pkt 14.5.14 jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu nie przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne nie zostaną usunięte.

15. WCZĘSNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 15.1. Począwszy od pierwszego dnia VIII okresu odsetkowego Emitent jest uprawniony do dokonania 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 Roboczy, 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 VIII Okresie Odsetkowym – 1%,
 - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w X, XI lub 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:
- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - 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	Okresu Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	3 lutego 2023
2.	3 lutego 2023	3 maja 2023
3.	3 maja 2023	3 sierpnia 2023
4.	3 sierpnia 2023	3 listopada 2023
5.	3 listopada 2023	3 lutego 2024
6.	3 lutego 2024	3 maja 2024
7.	3 maja 2024	3 sierpnia 2024
8.	3 sierpnia 2024	3 listopada 2024
9.	3 listopada 2024	3 lutego 2025
10.	3 lutego 2025	3 maja 2025
11.	3 maja 2025	3 sierpnia 2025
12.	3 sierpnia 2025	3 listopada 2025

- 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. Odsetki od 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 (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),

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 obliczenia (Odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.8. Ustalanie Stopy Bazowej

- 16.8.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik referencyjny 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.
- 16.8.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- 16.8.3. Jeżeli Stopa Bazowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zastosowanie Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

16.9. Podwyższenie Marży

- 16.9.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
 - a. wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
 - b. wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 16.9.2. Podwyższona Marża 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. Obniżenie Marży 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 Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.9.1 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.

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.
- 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.
- 17.6. Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:
- 18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);
 - 18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;
- wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.
- 18.2. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

19. ZAWIADOMIENIA

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.
- 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 Catalyst, 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. Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) 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 w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

22. ZAŁĄCZNIKI

- 22.1. Skrót operatów szacunkowych Lokali.

Warszawa

Dnia 13 października 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	WŁADYSŁAW GROCHOWSKI
Stanowisko	PREZES ZARZĄDU
Podpis	

gk

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

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 8070/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego października roku dwa tysiące dwudziestego (27.10.2022 r.) przed notariuszem w Warszawie – Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawiała się: -----

Dorota Magdalena Niemyska,

- Pełnomocnik działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **"ARCHE"** **spółka akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, NIP 8211639335, REGON 710021277), 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 (**"Spółka"**), 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 27 października 2022 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, przy zapewnieniu, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanego wyżej wydruku, na podstawie pełnomocnictwa

udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 27 października 2021 roku przez zastępcę notarialnego Marlenę Leliwa-Żuchowską, zastępcę notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A Nr 8682/2021, przy zapewnieniu, że pełnomocnictwo powyższe nie wygasło, nie zostało zmienione ani do chwili obecnej odwołane oraz działa w granicach umocowania, w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwana również „Pełnomocnikiem Spółki”.

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku, zaś miejsce zamieszkania Stawającej na podstawie oświadczenia.

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.1. Dorota Niemyska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana spółka jest wobec faktu sukcesywnego wyodrębniania samodzielnych lokali (w części obejmującej niewyodrębnione lokale oraz związany z nimi udział w nieruchomości wspólnej), współwłaścicielem:

1) gruntu stanowiącego: działkę ewidencyjną nr 266/7 (dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez siedem) o obszarze 0,6439 ha (sześć tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych) oraz działkę ewidencyjną nr 267/1 (dwieście sześćdziesiąt siedem łamane przez jeden), o obszarze 0,0222 ha (dwieście dwadzieścia dwa metry kwadratowe), obie z obrębu ewidencyjnego: 226101_1.0100, 100, o łącznym obszarze 0,6661 ha (sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), o sposobie korzystania Bi – inne tereny zabudowane, położone w województwie pomorskim, powiecie miasto Gdańsk, w Gdańsku, w tym: działka ewidencyjna nr 266/7 przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa pod numerami: 1 (jeden), 1A (jeden litera „A”), 1B (jeden litera „B”), 3 (trzy) i 5 (pięć),

7
-
3
,
i

zaś działka ewidencyjna nr 267/1 przy ulicy Reduta Miś nr 3 (trzy), pochodzące z nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **GD1G/00067740/9** („**Nieruchomość 1**”),-----

2) gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr **270/2** (dwieście siedemdziesiąt łamane przez dwa), o obszarze 0,1267 ha (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), z obrębu ewidencyjnego: 226101_1.0100, 100, o sposobie korzystania: B – tereny mieszkaniowe, położoną w województwie pomorskim, powiecie miasto Gdańsk, w Gdańsku, przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa nr 5 (pięć), wchodzącą w skład nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **GD1G/00070258/7** („**Nieruchomość 2**”);-----

z zastrzeżeniem iż Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane będą także w dalszej treści niniejszego aktu łącznie „**Nieruchomością**”.-----

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że:-----

I. z treści księgi wieczystej nr **GD1G/00067740/9** według stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy wynika, że:-----

a) w dziale I-O wpisano, że nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych: nr 267/1 (dwieście sześćdziesiąt siedem łamane przez jeden), identyfikator działki: 226101_1.0100.267/1, obręb ewidencyjny 0100, 100, o sposobie korzystania oznaczonym symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane, położonej w województwie pomorskim, powiecie Gdańsk M., w Gdańsku, przy ulicy Reduta Miś nr 3, nr 266/6 (dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez sześć), identyfikator działki: 226101_1.0100.266/6, obręb ewidencyjny 0100, 100, o sposobie korzystania oznaczonym symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane, położonej w województwie pomorskim, powiecie Gdańsk M., w Gdańsku, przy ulicy Łąkowej nr 34A (trzydzieści cztery litera „A”) oraz działki ewidencyjnej nr **266/7** (dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez siedem), identyfikator działki: 226101_1.0100.266/7, obręb ewidencyjny: 0100, 100, o sposobie korzystania oznaczonym symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane, położonej w województwie pomorskim, powiecie Gdańsk M., w Gdańsku, przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1, 1A, 1B, 3 i 5, o łącznym obszarze 0,6737 ha, (sześć tysięcy siedemset trzydzieści siedem), a ponadto ujawnionych jest



11 (jedenaście) budynków, położonych w Gdańsku przy ulicy: Kieturakisa nr 1 i Reduta Miś nr 3, -----

a nadto widnieją: -----

- 2 (wzmianki) zarejestrowane w dniu 15 czerwca 2022 roku pod pozycją REP.C./NOTA/552480/22, w tym wzmianka dotycząca wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości zgodnie z aktualnymi danymi z ewidencji gruntów i budynków (w tym w związku z dokonaniem podziałem geodezyjnym działki ewidencyjnej nr 266/3) oraz o odłączenie z nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą działek ewidencyjnych: nr 266/7 i nr 267/1 i przyłączenie ich do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GD1G/00070258/7 oraz sprostowania oznaczenia nieruchomości, zamieszczona na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, opisanej w § 3 tego aktu notarialnego, -----

b) w dziale **I-Sp** wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatne i bezterminowe prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr 266/1 obszaru 0,0101 ha wpisaną w księgę wieczystą nr GD1G/00271573/0 do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiących działki nr 266/3 i nr 267/1 łącznego obszaru 0,6737 ha objęte niniejszą księgą wieczystą, -----

c) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 710021277, KRS 0000831001, -----

a ponadto widnieje wzmianka zarejestrowana w dniu 28 września 2022 roku pod numerem REP.C./NOTA/871289/22 dotycząca wpisu własności/współwłasności, która jednakże nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy, -

d) w dziale III wpisane są: -----

- roszczenia wynikające z umów przedwstępnych, na rzecz podmiotów wskazanych we wpisach, które jednakże nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, --

- ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, REGON 190567430, KRS 0000035784, na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo w wysokości

wymienionej w § 3 oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na niej infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku) z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej,-----

- ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu na rzecz Energa-Operator spółka akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON: 190275904, KRS: 0000033455, nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43 Kodeksu cywilnego, z ograniczeniem jej wykonywania do fragmentu nieruchomości oznaczonego na załączniku graficznym do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, polegająca na: (1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci złącza kablowego 15 kV oraz przyłącza energetycznego sn 15 kV do zespołu budynków Dworu Uphagena o funkcji hotelowo-restauracyjno-mieszkaniowej na działce nr 266/3, (2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1, po ich posadowieniu, (3) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych w postaci: linii kablowych sn 15 kV nr 013126 i 013131 służących do przesyłu energii elektrycznej, (4) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, na obszarze nieruchomości zajęty dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu obszarem zajęty przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników



przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,
- ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, nieodpłatna i nieograniczona w czasie polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej, to jest: działki nr 266/3 obręb 0100 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci wodociągowej dn 160 pe o długości około 62 m wraz z uzbrojeniem oraz sieci kanalizacji sanitarnej dn 200 pvc o długości około 56 m wraz z uzbrojeniem, - działki nr 267/1 obręb 0100 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci wodociągowej dn 160 pe o długości około 14 m wraz z uzbrojeniem oraz sieci kanalizacji sanitarnej dn 200 pvc o długości około 13 m wraz z uzbrojeniem, a także swobodnego do tych sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i włączeń do tych sieci, -----

a ponadto widnieje 5 (pięć) wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, w tym wzmianka zarejestrowana w dniu 15 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/564829/22, wzmianka zarejestrowana w dniu 23 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/584320/22, wzmianka zarejestrowana w dniu 30 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/608714/22 oraz wzmianki zarejestrowane w dniu 20 lipca 2022 roku, pod pozycjami: REP.C./NOTA/670561/22 i REP.C./NOTA/670624/22, które jednakże nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -

e) dział IV wolny jest od wpisów, -----

f) w księdze wieczystej nie ma żadnych innych wzmianek, poza wyżej powołanymi; -----

II. z treści księgi wieczystej nr **GD1G/00070258/7** według stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy wynika, że: -----

a) w dziale I-O wpisano, że nieruchomość prowadzona jest dla działki ewidencyjnej nr 270/2 o obszarze 0,1267 ha (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) położonej w województwie pomorskim, gminie Miasto Gdańsk, w Gdańsku, przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa nr 5, obręb 0100, o

sposobie korzystania B - tereny mieszkaniowe oraz ujawnione są 2 (dwa) budynki położone w Gdańsku przy ulicy Reduta Miś, -----

a nadto widnieją: -----

- wzmianka zarejestrowana w dniu 13 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/552480/22, dotycząca wniosku o **przyłączenie** do nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą opisanych wyżej działek ewidencyjnych: **nr 266/7 i nr 267/1**, a także wniosku o ujawnienie opisanego niżej budynku położonego w Gdańsku przy ulicy Kieturakisa nr 1 (jeden), -----

- wzmianka zarejestrowana w dniu 14 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/556028/22, dotycząca wniosku o ujawnienie opisanego niżej budynku położonego w Gdańsku przy ulicy Kieturakisa nr 5 (pięć), -----

- wzmianka zarejestrowana w dniu 15 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/562345/22, dotycząca wniosku o ujawnienie opisanego niżej budynku położonego w Gdańsku przy ulicy Kieturakisa nr 3 (trzy), -----

- wzmianka zarejestrowana w dniu 20 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/570296/22, dotycząca wniosku o ujawnienie opisanego niżej budynku położonego w Gdańsku przy ulicy Kieturakisa nr 1B (jeden litera „B”),-----

- wzmianki dotyczące wniosków o wyodrębnienie lokali z budynków znajdujących się na nieruchomości wspólnej, objętej powyższą księgą wieczystą, -----

b) dział I-Sp księgi wieczystej wolny jest od wpisów, -----

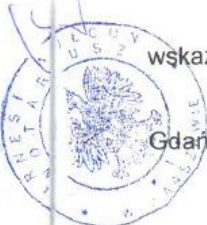
c) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

a ponadto widnieją: wzmianka zarejestrowana w dniu 13 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/552480/22, wynikająca z powołanego wyżej wniosku o przyłączenie nieruchomości z innej księgi wieczystej oraz szereg wzmianek dotyczących wniosków o wpis właścicieli wyodrębnianych lokali jako współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, -----

d) w dziale III księgi wieczystej wpisane są: -----

- roszczenia wynikające z umów przedwstępnych, na rzecz podmiotów wskazanych we wpisach, które jednakże nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, ---

- ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną



odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, REGON 190567430, NIP 0000035784, na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo w wysokości wymienionej w § 3 oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na niej infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku) z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej,-----

a ponadto widnieją: wzmianka zarejestrowana w dniu 13 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/552480/22, dotycząca wniosku o wpis podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, o którym mowa w § 6.1. niniejszego aktu notarialnego oraz wniosku o wpis roszczenia wynikającego ze sposobu Zarządu Nieruchomością Wspólną, o którym mowa w § 7.1. niniejszego aktu notarialnego, a także 5 (pięć) wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, w tym wzmianka zarejestrowana w dniu 15 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/564829/22, wzmianka zarejestrowana w dniu 23 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/584320/22, wzmianka zarejestrowana w dniu 30 czerwca 2022 roku, pod pozycją REP.C./NOTA/608714/22 oraz wzmianki zarejestrowane w dniu 20 lipca 2022 roku, pod pozycjami: REP.C./NOTA/670561/22 i REP.C./NOTA/670624/22, które jednakże nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,

e) dział IV wolny jest od wpisów, -----

f) w księdze wieczystej nie ma żadnych innych wzmianek, poza wyżej powołanymi. -----

1.2. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że na podstawie okazanej ostatecznej i prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska wydanej w dniu 28 marca 2022 roku, znak: WG-I.6831.264.2021.2022.AL, orzeczono o zatwierdzeniu projektu

14, podziału nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Łąkowej nr 34, ulicy prof.
ści Zdzisława Kieturakisa 1, 3, 5, obręb 100, tj.: działki ewidencyjnej nr 263, objętej
ra księgą wieczystą nr GD1G/00019417/5 oraz działki ewidencyjnej nr 266/3, objętej
ry księgą wieczystą nr GD1G/00067740/9, między innymi w ten sposób, że działka
ia ewidencyjna nr 266/3 została podzielona na: działkę nr 266/6 o obszarze 0,0076 ha
ki (siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych) i działkę nr 266/7 o obszarze
ry 0,6439 ha (sześć tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych),
ki zgodnie ze stanowiącą integralną część ww. decyzji, mapą z projektem podziału
z nieruchomości przyjętą do ewidencji materiałów zasobu geodezyjnego
i, i kartograficznego za nr P.2261.2021.4690. -----

1, 1.3. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że:-----

i - Spółka przekształcana nabyła własność Nieruchomości na podstawie
? umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 3
, grudnia 2015 roku przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium
i A Nr 11898/2015, -----

- Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi – poza opisanymi
wyżej służebnościami przesyłu – ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak również
nie jest obciążona żadnymi prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby
wpływ na prawa Kupujących (w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec
Kupujących niezależnie od wpisu w księdze wieczystej), jak również nie istnieją
jakikolwiek ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością, w szczególności nie
toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, dotyczące
Nieruchomości, a ograniczające uprawnienie do rozporządzania przedmiotem
niniejszej umowy, -----

- Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej
(ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa i ulicy Reduta Miś),-----

- Nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego ani na
obszarze specjalnej strefy ekonomicznej, -----

- Nieruchomość 1 znajduje się na obszarze obecnie obowiązującego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – rejon Dolnego
Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku (MPZP nr 1124) zatwierdzonego
uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LII/1775/06 z dnia 29 czerwca 2006 roku (Dz. Urz.



Woj. Pomorskiego nr 97 z dnia 15 września 2006 roku, poz. 2010), na terenie oznaczonym symbolem: **028-U33 – teren zabudowy usługowej**, zaś Nieruchomość 2 znajduje się na obszarze obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto – Bastion Miś w mieście Gdańsku (MPZP nr 1159), zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XL/1143/09 z dnia 24 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 147 z dnia 30 października 2009 roku, poz. 2736), na terenie oznaczonym symbolem: **001-M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33 w proporcji: usługi minimalnie 20% powierzchni użytkowej, co potwierdza okazany wypis i wyrys z planu miejscowego, wydany w dniu 1 czerwca 2022 roku przez Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku, znak: WUiA-VII.6727.1276.2022.MD, w formie dokumentu elektronicznego, podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym (zgodnym z przepisem UE 910/2014), -----

- teren, na którym znajduje się Nieruchomość wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, znajduje się ponadto na obszarze wpisanym do **rejestr zabytków** i określanym jako historyczny układ przestrzenny południowej części historycznego śródmieścia Gdańska; ponadto do rejestru zabytków województwa pomorskiego wpisany jest pod pozycją 560 (pięćset sześćdziesiąt), jako odrębny obiekt tzw. Dwór Uphagena (róg ulicy Łąkowej i Kieturakisa), -----

- Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji oraz nie zachodzą przesłanki do wszczęcia wobec niego postępowania upadłościowego, bądź restrukturyzacyjnego, jak również przeciw Sprzedającemu nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne. -----

1.4. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka zrealizowała na Nieruchomości inwestycję polegającą na remoncie, przebudowie, rozbudowie, budowie oraz zmianie sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno - mieszkaniową, obejmującego budynki tworzące kompleks pod nazwą: „**Dwór Uphagena**” („**Inwestycja**”), w tym: -----

a) Budynek H1, do którego przypisany został numer porządkowy 1 (jeden) przy ulicy Kieturakisa, 5-cio kondygnacyjny, zawierający 129 (sto dwadzieścia

ie
ś
o
ie
r
a
-
n
li
v
/
?
I

dziewięć) samodzielnych lokali niemieszkalnych - użytkowych („**Budynek H1**”), budowany etapami w latach od 1856 roku do 1900 roku, a następnie wyremontowany, przebudowany i rozbudowany, między innymi przez Spółki na podstawie decyzji, o której mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, -----

b) Budynek H2, do którego przypisany został numer porządkowy **1A** (jeden litera „A”) przy ulicy Kieturakisa, zawierający samodzielny lokal niemieszkalny - użytkowy („**Budynek H2**”), wybudowany około 1800 roku, a następnie remontowany, przebudowywany i rozbudowywany, między innymi przez Spółki na podstawie decyzji, o której mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, -----

c) Budynek H3, do którego przypisany został numer porządkowy **1B** (jeden litera „B”) przy ulicy Kieturakisa, 5-cio kondygnacyjny, zawierający 34 (trzydzieści cztery) samodzielne lokale niemieszkalne - użytkowe („**Budynek H3**”),-----

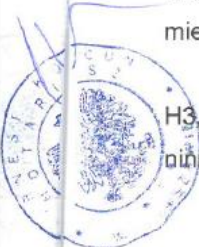
d) Budynek H4, do którego przypisany został numer porządkowy **3** (trzy) przy ulicy Kieturakisa, 5-cio kondygnacyjny, zawierający 48 (czterdzieści osiem) samodzielnych lokali niemieszkalnych - użytkowych („**Budynek H4**”),-----

e) Budynek M1, do którego przypisany został numer porządkowy **5** (pięć) przy ulicy Kieturakisa, 5-cio kondygnacyjny, zawierający łącznie 57 (pięćdziesiąt siedem) samodzielnych lokali, w tym 29 (dwadzieścia dziewięć) lokali niemieszkalnych - użytkowych (w tym garaż wielostanowiskowy) oraz 28 (dwadzieścia osiem) lokali mieszkalnych („**Budynek M1**”), -----

f) Budynek U1, do którego przypisany został numer porządkowy **3** (trzy) przy ulicy Reduta Miś, 3 kondygnacyjny, zawierający 3 (trzy) samodzielne lokale niemieszkalne - użytkowe („**Budynek U1**”), budowany etapami w latach od 1856 roku do 1900 roku, a następnie wyremontowany, przebudowany i rozbudowany, między innymi przez Spółki na podstawie decyzji, o której mowa w pkt 2) niniejszego ustępu,

które to wskazane wyżej budynki, są funkcjonalnie powiązane poprzez korzystanie ze wspólnej infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz elementów konstrukcyjnych i stanowią jedną wspólną mieszkaniową; -----

z zastrzeżeniem iż wskazane wyżej: Budynek H1, Budynek H2, Budynek H3, Budynek H4, Budynek M1 oraz Budynek U1 będą także w dalszej treści niniejszego aktu łącznie „**Budynkami**”; -----



2) Inwestycja realizowana jest na podstawie: -----

(i) ostatecznej decyzji z dnia 16 listopada 2017 roku, wydanej przez Prezydenta Miasta Gdańska (znak: WUiA.I.6740.748-4.2017.4-KN.136628), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie, rozbudowie, budowie oraz zmianie sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno - mieszkaniową, położonego przy ul. Kieturakisa 1 i ul. Reduta Miś 3 w Gdańsku, na terenie działek 266/3, 267/1 i 270/2, obr. 100, zmienionej ostateczną decyzją z dnia 2 sierpnia 2021 roku wydanej przez Prezydenta Miasta Gdańska (znak: WUiA.VI.6740.748-12.2021.KN.107138), zmieniającą decyzję Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 16 listopada 2017 roku nr WUiA.I.6740.748-4.2017.4-KN.136628 w zakresie objętym przedłożonym projektem zamiennym oraz -----

(ii) ostatecznej decyzji z dnia 26 czerwca 2019 roku, wydanej przez Prezydenta Miasta Gdańska (znak: WUiA.VI.6740.136-4.2019.KN.41137), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania Dworu Uphagena w zespole budynków dawnego szpitala na funkcję usługową – hotel, położonego przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, na terenie działki 266/3, obr. 100, -----

3) w ramach Inwestycji Spółka zakończył budowę, remont i przebudowę oraz zmianę sposobu korzystania Budynku H1, Budynku H2, Budynku H3, Budynku H4, Budynku M1 oraz Budynku U1, zgodnie z okazanymi zaświadczeniami oraz decyzjami wydanymi w związku ze złożonymi przez Spółkę wnioskami o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku oraz zawiadomieniami o zakończeniu budowy, które w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 zastępują wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku, w tym:

a) zaświadczeniem wydanym w dniu 23 grudnia 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.1046.2021.BK.01), z treści którego wynika, że w związku z wnioskiem z dnia 22 grudnia 2021 r. ARCHE S.A., Warszawa ul. Puławska 361, o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku H4 w ramach inwestycji remont, przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu

ez
3),
la
ie
-
w
ą
a
a
-
-
z
i
I

budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka nr 266/3 obręb 100, zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr WUiA.I.6740.748-4.2017.4-KN.136628 z dnia 16.11.2017 roku zmienioną decyzją nr WUiA.I.6740.748-12.2021.KN.107138 z dnia 2.08.2021 roku w zakresie objętym projektem zamiennym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **zaświadcza o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu** wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania **budynku H4** w ramach inwestycji – remont, przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka 266/3 obręb 100, -----

b) zaświadczeniem wydanym w dniu 23 grudnia 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.1045.2021.BK.01), z treści którego wynika, że w związku z wnioskiem z dnia 22 grudnia 2021 r. ARCHE S.A., Warszawa ul. Puławska 361, o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku M1 w ramach inwestycji remont, przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka nr 266/3 i 270/2 obręb 100, zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr WUiA.I.6740.748-4.2017.4-KN.136628 z dnia 16.11.2017 roku zmienioną decyzją nr WUiA.I.6740.748-12.2021.KN.107138 z dnia 2.08.2021 roku w zakresie objętym projektem zamiennym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **zaświadcza o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu** wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania **budynku M1** w ramach inwestycji – remont, przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka 266/3 i 270/2 obręb 100, -----

c) zaświadczeniem wydanym w dniu 23 grudnia 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.1047.2021.BK.01), z treści którego wynika, że w związku z wnioskiem z dnia 22 grudnia 2021 r. ARCHE S.A., Warszawa ul. Puławska 361, o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku H3 w ramach inwestycji remont,



przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka nr 266/3 obręb 100, zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr WUiA.I.6740.748-4.2017.4-KN.136628 z dnia 16.11.2017 roku zmienioną decyzją nr WUiA.I.6740.748-12.2021.KN.107138 z dnia 2.08.2021 roku w zakresie objętym projektem zamiennym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **zaświadcza o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu** wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania **budynku H3** w ramach inwestycji – remont, przebudowa, rozbudowa i budowa oraz zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka 266/3 obręb 100, -----

d) decyzją wydaną w dniu 19 listopada 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.926.2021.BK.01), w związku z zawiadomieniem z dnia 18 listopada 2021 r. o zakończeniu budowy dotyczącej robót budowlanych związanych z remontem i przebudową oraz zmianą sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo-restauracyjno – mieszkaniową, budynek H1 przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku na działce nr 266/3 obręb 100, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **umorzył** postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy dotyczącej robót budowlanych związanych z remontem i przebudową oraz zmianą sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową **Budynek H1** przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, na działce nr 266/3 obręb 100, albowiem w wyniku wykonanych robót budowlanych nie powstał obiekt budowlany a jedynie wykonano remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku H1 na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową, zatem nie jest wymagane zarówno zawiadomienie o zakończeniu budowy jak i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (o którym mowa w art. 55 ustawy Prawo budowlane), -----

e) decyzją wydaną w dniu 23 grudnia 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.1044.2021.BK.01), w związku z zawiadomieniem z dnia 22 grudnia 2021 r. ARCHE S.A., Warszawa ul. Puławska 361, o zakończeniu budowy

dotyczącej robót budowlanych związanych z remontem i przebudową oraz zmianą sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo-restauracyjno – mieszkaniową, budynek U1 przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, działka nr 267/1 obręb 100, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **umorzył** postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy dotyczącej robót budowlanych związanych z remontem i przebudową oraz zmianą sposobu użytkowania zespołu budynków Dworu Uphagena na funkcję hotelowo-restauracyjno-mieszkaniową **Budynek U1** przy ul. Kieturakisa 1 w Gdańsku, na działce nr 267/1 obręb 100, albowiem w wyniku wykonanych robót budowlanych nie powstał obiekt budowlany a jedynie wykonano remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku U1 na funkcję hotelowo – restauracyjno – mieszkaniową, zatem nie jest wymagane zarówno zawiadomienie o zakończeniu budowy jak i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, -----

f) decyzją wydaną w dniu 30 czerwca 2022 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku (znak sprawy: PINB.7114.471.2022.BK.01), sprostowaną następnie postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 5 lipca 2022 roku, znak: PINB.7114.471.2022.BK.02, po rozpatrzeniu zawiadomienia z dnia 29 czerwca 2022 r. o zakończeniu budowy dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania Dworu Uphagena w zespole budynków dawnego szpitala na funkcję usługową – hotel, położonego przy ul. Kieturakisa 1A w Gdańsku, na terenie działki nr 266/3 obręb 100, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego **umorzył** postępowanie administracyjne w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy dla inwestycji polegającej na remoncie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania Dworu Uphagena w zespole budynków dawnego szpitala na funkcję usługową – hotel, położonego przy ulicy Kieturakisa 1A, na terenie działki nr 266/3 obręb 100, albowiem w wyniku wykonanych robót budowlanych nie powstał obiekt budowlany, zatem nie jest wymagane zarówno zawiadomienie o zakończeniu budowy jak i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (o którym mowa w art. 55 ustawy Prawo budowlane), -----

4) opisane powyżej decyzje 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 sądowo-administracyjne, których przedmiotem byłyby powyższe decyzje; -----

5) zgodnie z zawiadomieniem z dnia 19 maja 2022 roku wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (sygnatura sprawy: WG-I.6624.154.2022.BC), dla budynków zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami 266/7 z obrębu 100 ustalono adresy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa 1A, 1B, na którym to dokumencie widnieje uwaga, że dla budynków zlokalizowanych na działce 266/7 (powstałej z podziału działki nr 266/3) zawiadomieniem WG.6624/276/2021 z dnia 6.09.2021 ustalono adresy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa 1, 3, 5, -----

6) nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048) („**Ustawa o Własności Lokali**”), stanowią w szczególności: grunt stanowiący działki ewidencyjne: nr 266/7, nr 267/1 i nr 270/2, zabudowany Budynkami oraz innymi budynkami niemieszkalnymi, w których znajdują się pomieszczenia śmietnika, stacja trafo i pomieszczenia techniczne, a ponadto części wspólne Budynków i urządzenia, w tym: fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcyjne, oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, instalacje, windy, korytarze, klatki schodowe, naziemne miejsca parkingowe, ogród, tarasy, balkony oraz inne elementy służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielnymi lokalami („**Nieruchomość Wspólna**”), a zatem Nieruchomości Wspólnej nie będą stanowić samodzielne lokale (wraz z pomieszczeniami ujętymi w kartotekach lokali jako pomieszczenia przynależne), w stosunku do których to lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi Sprzedającemu (jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali) przysługuje prawo do sukcesywnego rozporządzania tymi lokalami na rzecz kolejnych nabywców oraz zawierania umów o podział do korzystania z tych lokali, zaś właściciele lokali już wyodrębnionych nie będą stronami umów o wyodrębnienie dalszych lokali, przy czym wysokość Udziału w Nieruchomości Wspólnej została ustalona zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, a zatem odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu (ewentualnie wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do danego lokalu) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali usytuowanych w Budynkach

(wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali); -----

7) łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które usytuowane są na Nieruchomości Wspólnej, tj. powierzchnia lokali usytuowanych w Budynku H1, Budynku H3, Budynku H4, Budynku M1 oraz Budynku U1 (zgodnie z danymi z kartoteki lokali) oraz powierzchnia lokali, które znajdują się w Budynku H2 (zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym), wynosi **10.113,97 m²** (dziesięć tysięcy sto trzynaście całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) i zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Własności Lokali stanowi podstawę do ustalenia udziałów poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych z Nieruchomości Wspólnej, na której usytuowane są Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. -----

1.5. Przy akcie okazano: -----

1) wypis z rejestru gruntów, obejmujący dane dotyczące budynków oraz lokali, sporządzony dnia 8 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, znak sprawy: WG-II.6621.5.1827.2022, który to dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego między innymi wynika, że: -----

a) w województwie pomorskim, powiecie m. Gdańsk, jednostce ewidencyjnej: 226101_1, M. Gdańsk, obręb: 0100, 100, położone są: działka ewidencyjna nr **266/6** (identyfikator: 226101_1.0100.266/6), która stanowi inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, zawiera obszar 0,0076 ha, położona w Gdańsku przy ulicy Łąkowej 34A, działka ewidencyjna nr **266/7** (identyfikator: 226101_1.0100.266/7), stanowi inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, zawiera obszar 0,6439 ha, położona w Gdańsku przy ulicy: prof. Zdzisława Kieturakisa 1, prof. Zdzisława Kieturakisa 1A, prof. Zdzisława Kieturakisa 1B, prof. Zdzisława Kieturakisa 3, prof. Zdzisława Kieturakisa 5 oraz działka ewidencyjna nr **267/1** (identyfikator: 226101_1.0100.267/1), stanowi inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi, zawiera obszar 0,0222 ha, położona w Gdańsku przy ulicy

Reduta Miś 3, -----

b) na powyższych działkach ewidencyjnych znajduje się 7 (siedem) budynków niestanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności, w tym: -----

- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 1, położony w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa nr 1, posiadający kondygnacji nadziemnych oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 1.680 m², o powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych 3.896 m², o powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali 117,10 m², ----
- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.327_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 1, posiadający 1 (jedną) kondygnację nadziemną oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 87 m², -----
- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.328_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 3, położony w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa nr 3, posiadający kondygnacje nadziemne oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 366 m², o powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych 1059,57 m², o powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali 117,10 m², ----
- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.329_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 1B, położony w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa nr 1B, posiadający (pięć) kondygnacji nadziemnych oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 317 m², o powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych 899,57 m², o powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali 117,10 m², ----
- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.330_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 2, posiadający 2 (dwie) kondygnacje nadziemne oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 225 m², -----
- budynek o przeznaczeniu: pozostałe budynki niemieszkalne (identyfikator: 226101_1.0100.331_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 1, posiadający 1 (jedną) kondygnację nadziemną oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 108 m², -----
- budynek handlowo-usługowy (identyfikator: 226101_1.0100.332_BUD), położony na działce ewidencyjnej nr 267/1, położony w Gdańsku przy ulicy Miś 3, posiadający 3 (trzy) kondygnacje nadziemne oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 108 m², -----

podziemnych, o powierzchni zabudowy 170 m², o powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych 270,87 m²,-----

2) wypis z rejestru gruntów, obejmujący dane dotyczące budynków oraz lokali, sporządzony dnia 22 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, znak sprawy: WG-II.6621.5.1979.2022, który to dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego między innymi wynika, że:-----

a) w województwie pomorskim, powiecie m. Gdańsk, jednostce ewidencyjnej: 226101_1, M. Gdańsk, obręb: 0100, 100, położona jest działka ewidencyjna nr 270/2 (identyfikator: 226101_1.0100.270/2), która stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B, zawiera obszar 0,1267 ha, położona w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 5,-----

b) na działce ewidencyjnej znajduje się 1 (jeden) budynek mieszkalny, niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności (identyfikator: 226101_1.0100.332_BUD), położony w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 5, posiadający 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych oraz 0 (zero) kondygnacji podziemnych, o powierzchni zabudowy 859 m², o powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych 3.181,77 m², o powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do lokali 20,40 m².-----

Do aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej Kancelarii Notarialnej w dniu 13 czerwca 2022 roku, za Repertorium A Nr 4044/2022, załączono **zaświadczenie** wydane w dniu 31 maja 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska (znak: WGK-II.7120.141.2022.BH), sporządzone na podstawie art. 2 ust. 1b, 2 i 3 Ustawy o Własności Lokali, z treści którego wynika, że znajdujące się:---

- w Budynku H1 przy ulicy Kieturakisa 1, na dz. nr 266/7, obr. 100, wchodzącym w skład zespołu budynków Dworu Uphagena w Gdańsku, lokale użytkowe nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 23 (wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi 1, 2 i 3 na kondygnacji 1), 130 (wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym nr 7 na kondygnacji 2), 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 125, 126, 127, 128, 129 (wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym nr 4 na kondygnacji 1 oraz przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi nr 5 i 6 na kondygnacji 2), 131 (wraz

z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym nr 8 na kondygnacji 2), 200 (wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi nr 9, 10 i 11 na kondygnacji 3), 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 (wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi nr 12 i 13 na kondygnacji 3), 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 325, 326, 327, 328, 400 (wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi nr 14, 15 i 16 na kondygnacji 4), 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 614, 615, 616, 625, 626, 627, 628, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 817, 818, 819, 820, 821, 823, -----

- w Budynku H3 przy ulicy Kieturakisa 1B, na dz. nr 266/7, obr. 100, wchodzącym w skład zespołu budynków Dworu Uphagena w Gdańsku lokale użytkowe nr 17, 18, 19 (wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi nr 17, 18 oraz 19 na kondygnacji 1), 22, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 810, 811, 812, 814, 815, 816, -----

- w Budynku H4 przy ulicy Kieturakisa 3, wchodzącym w skład zespołu budynków Dworu Uphagena w Gdańsku na dz. nr 266/7, obr. 100, lokale użytkowe od nr 1 do nr 48, -----

- w Budynku M1 przy ulicy Kieturakisa 5, na dz. nr 270/2, 266/7, obr. 100, wchodzącym w skład zespołu budynków Dworu Uphagena w Gdańsku lokale użytkowe nr 1 (garaż wielostanowiskowy), 2 (sala wielofunkcyjna wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi: nr 1 na kondygnacji 2, nr 2 na kondygnacji 3, nr 3 na kondygnacji 4), 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 57 oraz lokale mieszkalne nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, -----

- w Budynku U1 przy ul. Reduta Miś 3 wchodzącym w skład zespołu budynków Dworu Uphagena w Gdańsku, na dz. 267/1, obr. 100, lokale użytkowe nr 1, 2, 3, -----

są lokalami **samodzielnymi**. -----

§ 2. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

1) w skład **Budynku H1** położonego w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1**, wchodzi między innymi: -----

a) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **14** (czternaście), o powierzchni użytkowej **15,73 m²** (piętnaście całych siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: pokoju i łazienki („**Lokal 14**”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego, -----

b) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **15** (piętnaście), o powierzchni użytkowej **18,73 m²** (osiemnaście całych siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: pokoju i łazienki („**Lokal 15**”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego, -----

c) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **16** (szesnaście), o powierzchni użytkowej **16,85 m²** (szesnaście całych osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: pokoju i łazienki („**Lokal 16**”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego, -----

d) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **23** (dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej **112,57 m²** (sto dwanaście całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 5 (pięciu) pomieszczeń, komunikacji i wc, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej tj. pomieszczenie gospodarcze 1 (jeden) o powierzchni **4,73 m²** (cztery całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 2 (dwa) o powierzchni **11,37 m²** (jedenaście całych trzydzieści siedem setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 3 (trzy) o powierzchni **6,19 m²** (sześć całych dziewiętnaście setnych metra kwadratowego) o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych **134,86 m²** (sto trzydzieści cztery całe osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) („**Lokal 23**”), zaznaczony

na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczeń przynależnych stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego, -----

e) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **129** (sto dwadzieścia dziewięć), o powierzchni użytkowej 10,58 m² (dziesięć całych pięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 4 (cztery) o powierzchni 3,12 m² (trzy całe dwanaście setnych metra kwadratowego) posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz pomieszczenie gospodarcze 5 (pięć) o powierzchni 2,43 m² (dwa całe czterdzieści trzy setne metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 6 (sześć) o powierzchni 6,14 m² (sześć całych czternaście setnych metra kwadratowego) oba posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych **22,27 m²** (dwadzieścia dwa całe dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal 129”), zaznaczony na rzutach kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczeń przynależnych stanowiącym **Załącznik nr 2 i Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego, -----

f) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **130** (sto trzydzieści), o powierzchni użytkowej 502,18 m² (pięćset dwa metry kwadratowe osiemnaście setnych metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) i 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 18 (osiemnastu) pomieszczeń, komunikacji, klatki schodowej, 2 (dwóch) wc oraz łazienki, do którego przynależy 1 (jedno) pomieszczenie: pomieszczenie gospodarcze 7 (siedem) o powierzchni 7,08 m² (siedem całych osiem setnych metra kwadratowego) posadowione na drugiej kondygnacji nadziemnej, o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego **509,26 m²** (pięćset dziewięć całych dwadzieścia sześć setnych metra kwadratowego) („Lokal 130”), zaznaczony na rzutach kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczenia przynależnego stanowiącym **Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, -----

g) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **131** (sto

trzydzieści jeden), o powierzchni użytkowej 341,78 m² (trzysta czterdzieści jeden całych siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 3 (trzech) pomieszczeń, 2 (dwóch) łazienek oraz wc, do którego przynależy 1 (jedno) pomieszczenie: pomieszczenie gospodarcze 8 (osiem) o powierzchni 8,50 m² (osiem całych pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego) posadowione na drugiej kondygnacji nadziemnej, o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego **350,28 m²** (trzysta pięćdziesiąt całych dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego) („Lokal 131”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczenia przynależnego stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, -----

h) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **200** (dwieście), o powierzchni użytkowej 39,41 m² (trzydzieści dziewięć całych czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego), usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 9 (dziewięć) o powierzchni 2,25 m² (dwa całe dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 10 (dziesięć) o powierzchni 6,18 m² (sześć całych osiemnaście setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 11 (jedenaście) o powierzchni 10,36 m² (dziesięć całych trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego) posadowione na trzeciej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych **58,20 m²** (pięćdziesiąt osiem całych dwadzieścia setnych metra kwadratowego) („Lokal 200”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczeń przynależnych stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszego aktu notarialnego, -----

i) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej 164,36 m² (sto sześćdziesiąt cztery całe trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 2 (dwóch) pomieszczeń, do którego przynależą 2 (dwa) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 12 (dwanaście) o powierzchni 14,75 m² (czternaście całych siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), i pomieszczenie gospodarcze 13

(trzyście) o powierzchni 14,30 m² (czternaście całych trzydzieści setnych metra kwadratowego) posadowione na trzeciej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych **193,41 m²** (sto dziewięćdziesiąt trzy całe czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego) („Lokal 210”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczeń przynależnych stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszego aktu notarialnego, -----

j) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **400** (czterysta), o powierzchni użytkowej 14,97 m² (czternaście całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowany na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 14 (czternaście) o powierzchni 3,28 m² (trzy całe dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 15 (piętnaście) o powierzchni 6,21 m² (sześć metrów kwadratowych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 16 (szesnaście) o powierzchni 10,21 m² (dziesięć całych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego) posadowione na czwartej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych **34,67 m²** (trzydzieści cztery całe sześćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal 400”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu i pomieszczeń przynależnych stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszego aktu notarialnego, -----

k) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **626** (sześćset dwadzieścia sześć), o powierzchni użytkowej **26,10 m²** (dwadzieścia sześć całych dziesięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pokoju oraz łazienki („Lokal 626”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszego aktu notarialnego, -----

l) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **820** (osiemset dwadzieścia), o powierzchni użytkowej **10,57 m²** (dziesięć całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowany na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej

wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia („Lokal 820”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszego aktu notarialnego,

m) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **821** (osiemset dwadzieścia jeden), o powierzchni użytkowej **10,75 m²** (dziesięć całych siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia („Lokal 821”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszego aktu notarialnego, -----

n) lokal niemieszkalny - użytkowy oznaczony numerem **823** (osiemset dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej **18,24 m²** (osiemnaście całych dwadzieścia cztery setne metra kwadratowego), usytuowany na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: 1 (jednego) pomieszczenia („Lokal 823”), zaznaczony na rzucie kondygnacji wskazanego wyżej budynku z zaznaczeniem Lokalu stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszego aktu notarialnego, -----

przy czym Lokal 14, Lokal 15, Lokal 16, Lokal 23, Lokal 129, Lokal 130, Lokal 131, Lokal 200, Lokal 210, Lokal 400, Lokal 626, Lokal 820, Lokal 821 i Lokal 823 zwane również łącznie w dalszej treści niniejszego aktu „**Lokalami**”, -----

które to Lokale stanowią samodzielne lokale niemieszkalne - użytkowe w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza wyżej opisane w § 1.5 tego aktu zaświadczenie, sporządzone stosownie do wymogu zawartego w art. 2 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali; -----

2) z własnością: -----

a) Lokalu 14 związany jest udział wynoszący **1573/1011397** (jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt trzy łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej, -----

b) Lokalu 15 związany jest udział wynoszący **1873/1011397** (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt trzy łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej, -----

c) Lokalu 16 związany jest udział wynoszący **1685/1011397** (jeden tysiąc

sześćset osiemdziesiąt pięć łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

d) Lokalu 23 związany jest udział wynoszący **13486/1011397** (trzyście tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

e) Lokalu 129 związany jest udział wynoszący **2227/1011397** (dwa tysiące dwieście dwadzieścia siedem łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

f) Lokalu 130 związany jest udział wynoszący **50926/1011397** (pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

g) Lokalu 131 związany jest udział wynoszący **35028/1011397** (trzydzieści pięć tysięcy dwadzieścia osiem łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

h) Lokalu 200 związany jest udział wynoszący **5820/1011397** (pięć tysięcy osiemset dwadzieścia łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

i) Lokalu 210 związany jest udział wynoszący **19341/1011397** (dziewiętnaście tysięcy trzysta czterdzieści jeden łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

j) Lokalu 400 związany jest udział wynoszący **3467/1011397** (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt siedem łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

k) Lokalu 626 związany jest udział wynoszący **2610/1011397** (dwa tysiące sześćset dziesięć łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

l) Lokalu 820 związany jest udział wynoszący **1057/1011397** (jeden tysiąc pięćdziesiąt siedem łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części** w Nieruchomości Wspólnej,-----

m) Lokalu 821 związany jest udział wynoszący **1075/1011397** (jeden

tysiąc siedemdziesiąt pięć łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części w Nieruchomości Wspólnej**,-----

n) Lokalu 823 związany jest udział wynoszący **1824/1011397** (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia cztery łamane przez jeden milion jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem) **części w Nieruchomości Wspólnej**.-----

Powyższe oświadczenie potwierdza powołany **wyżej** wypis z rejestru gruntów, obejmujący także dane z kartoteki lokali, z treści którego wynika ponadto, że w budynku położonym w Gdańsku przy ul. **prof. Zdzisława Kieturakisa nr 1** znajdują się między innymi: -----

- lokal niemieszkalny **nr 14**, o powierzchni użytkowej **15,73 m²**, usytuowany na **1** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.14_LOK,-----
- lokal niemieszkalny **nr 15**, o powierzchni użytkowej **18,73 m²**, usytuowany na **1** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.15_LOK,-----
- lokal niemieszkalny **nr 16**, o powierzchni użytkowej **16,85 m²**, usytuowany na **1** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.16_LOK,-----
- lokal niemieszkalny **nr 23**, o powierzchni użytkowej **112,57 m²**, usytuowany na **1** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.23_LOK, do którego przynależą 3 pomieszczenia, o łącznej powierzchni pomieszczeń przynależnych 22,29 m²,-----
- lokal niemieszkalny **nr 129**, o powierzchni użytkowej **10,58 m²**, usytuowany na **2** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.129_LOK, do którego przynależą 3 pomieszczenia, o łącznej powierzchni pomieszczeń przynależnych 11,69 m²,-----
- lokal niemieszkalny **nr 130**, o powierzchni użytkowej **502,18 m²**, usytuowany na **1** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.130_LOK, do którego przynależy 1 pomieszczenie, o powierzchni 7,08 m²,-----
- lokal niemieszkalny **nr 131**, o powierzchni użytkowej **341,78 m²**, usytuowany na **2** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.131_LOK, do którego przynależy 1 pomieszczenie, o powierzchni 8,50 m²,-----
- lokal niemieszkalny **nr 200**, o powierzchni użytkowej **39,41 m²**, usytuowany na **3** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.200_LOK, do którego przynależą 3 pomieszczenia, o łącznej powierzchni pomieszczeń

przynależnych 18,79 m², -----

- lokal niemieszkalny **nr 210**, o powierzchni użytkowej **164,36 m²**, usytuowany na **3** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.210_LOK, do którego przynależą 2 pomieszczenia, o łącznej powierzchni pomieszczeń przynależnych 29,05 m², -----

- lokal niemieszkalny **nr 400**, o powierzchni użytkowej **14,97 m²**, usytuowany na **4** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.400_LOK, do którego przynależą 3 pomieszczenia, o łącznej powierzchni pomieszczeń przynależnych 19,70 m², -----

- lokal niemieszkalny **nr 626**, o powierzchni użytkowej **26,10 m²**, usytuowany na **4** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.626_LOK, ---

- lokal niemieszkalny **nr 820**, o powierzchni użytkowej **10,57 m²**, usytuowany na **5** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.820_LOK, ---

- lokal niemieszkalny **nr 821**, o powierzchni użytkowej **10,75 m²**, usytuowany na **5** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.821_LOK, ---

- lokal niemieszkalny **nr 823**, o powierzchni użytkowej **18,24 m²**, usytuowany na **5** kondygnacji, identyfikator: 226101_1.0100.326_BUD.823_LOK. ---

§ 3. Dorota Niemyska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na podstawie art. 10 w związku z art. 7 ust. 1 wyżej powołanej Ustawy o Własności Lokali – **ustanawia:---**

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 14**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. a) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1573/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 15**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. b) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1873/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz

części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 16**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. c) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1685/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 23**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. d) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **13486/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 129**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. e) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **2227/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 130**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. f) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **50926/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 131**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. g) niniejszego aktu

notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy ulicy prof. **Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **35028/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 200**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. h) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy ulicy prof. **Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **5820/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 210**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. i) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy ulicy prof. **Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **19341/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 400**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. j) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy ulicy prof. **Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **3467/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 626**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. k) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy ulicy prof. **Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **2610/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do

użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 820**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. l) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1057/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 821**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. m) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1075/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz -----

- **odrębną własność lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 823**, opisanego w § 2. pkt 1) lit. n) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanego w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1824/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, na której znajdują się opisane wyżej Budynki oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. -----

§ 4.1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że zgodnie z aktem notarialnym zatytułowanym: „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży, umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej oraz pełnomocnictwa”, sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej w dniu 13 czerwca 2022 roku, przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A nr 4044/2022, został dokonany **podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (quoad usum)**, w ten sposób, że: -----

1) **każdoczesnym właścicielom każdego z lokali, do którego przylega balkon lub taras, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z balkonu lub tarasu, przylegających bezpośrednio do danego lokalu, -----**

2) spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, w ramach należącego do niej Udziału w Nieruchomości Wspólnej, przysługiwać będzie nieodpłatnie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części powierzchni dachów i elewacji Budynków, przeznaczonych zgodnie z projektem budowlanym na montaż i eksploatację urządzeń chłodnictwa, klimatyzacji, wentylacji i innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach usytuowanych w Budynkach posadowionych na Nieruchomości Wspólnej, zaznaczonych na planach stanowiących **Załącznik nr 3, Załącznik nr 4, Załącznik nr 5, Załącznik nr 6, Załącznik nr 7 i Załącznik nr 8** do powołanego wyżej aktu notarialnego, -----

3) każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr 130, usytuowanego w budynku przy ulicy Kieturakisa nr 1, w ramach należącego do niego Udziału w Nieruchomości Wspólnej, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, ze stanowiących część Nieruchomości Wspólnej: -----

a) części ogrodu zaznaczonej kolorem zielonym na planie stanowiącym **Załącznik nr 9** do powołanego wyżej aktu notarialnego z zastrzeżeniem, że właściciel lokalu, któremu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków ze wskazanego wyżej ogrodu, ponosi w całości koszty związane z korzystaniem z wyżej powołanych części Nieruchomości Wspólnej, a ponadto zobowiązany jest do zapewnienia spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, Zarządcy Nieruchomością Wspólną lub osobom przez nich wskazanym, w tym służbom technicznym, dostępu do istniejących instalacji, znajdujących się na wskazanych wyżej częściach Nieruchomości Wspólnej, -----

b) 13 (trzynastu) zewnętrznych miejsc postojowych, znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej, zaznaczonych kolorem niebieskim na powołanym wyżej planie stanowiącym **Załącznik nr 9** do powołanego wyżej aktu notarialnego, ---

c) pomieszczenia separatora tłuszczu oraz urządzenia w postaci podnośnika nożycowego, zaznaczonych kolorem różowym na powołanym wyżej planie stanowiącym **Załącznik nr 9** do powołanego wyżej aktu notarialnego, -----

d) części elewacji Budynków przeznaczonych w szczególności na montaż

i eksploatację szyldów, logotypów lub reklam, zaznaczonych kolorem zielonym na planach, stanowiących **Załącznik nr 10, Załącznik nr 11, Załącznik nr 12, Załącznik nr 13, Załącznik nr 14, Załącznik nr 15, Załącznik nr 16, Załącznik nr 17** do powołanego wyżej aktu notarialnego, -----

4) każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr 1, usytuowanego w budynku przy ulicy Kieturakisa nr 5, w ramach należącego do niego Udziału w Nieruchomości Wspólnej, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, z terenu zielonego stanowiącego część Nieruchomości Wspólnej, zaznaczonego kolorem żółtym na planie, stanowiącym **Załącznik nr 9** do powołanego wyżej aktu notarialnego, -----

5) część Nieruchomości Wspólnej, na której realizowana jest przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie budowa Budynku H2 przy ulicy Kieturakisa nr 1A, oznaczona kolorem pomarańczowym na mapie sytuacyjnej, stanowiącej **Załącznik nr 9** do powołanego wyżej aktu notarialnego, pozostaje do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy czym spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie uprawniona jest do: (a) prowadzenia na tej części Nieruchomości Wspólnej prac budowlanych, związanych z realizacją inwestycji, (b) ogrodzenia tej części Nieruchomości Wspólnej oraz oznaczenia jej stosowną informacją, związaną z prowadzoną inwestycją, a nadto wprowadzenia na jej teren sprzętu budowlanego, (c) korzystania z elementów infrastruktury, znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej, takich jak: przyłącza energetyczne, wodno-kanalizacyjne, drogi dojazdowe itp., jeżeli będzie to niezbędne, przy czym uprawniony pokryje koszty, jakie będą wiązały się z korzystaniem przez niego ze wskazanych elementów infrastruktury (tj. koszty dostawy energii, wody, odbioru ścieków, przebudowy, czy też dostosowania istniejących urządzeń), (d) wykonywania prac budowlanych na terenie pozostałej części Nieruchomości Wspólnej, jeżeli będzie to konieczne w ramach procesu budowlanego, czy też budową wspólnej infrastruktury, z zastrzeżeniem, że po zakończeniu prac budowlanych, spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie zobowiązana jest do doprowadzenia terenu, na którym prowadzone były prace

budowlane do właściwego stanu, w tym (jeżeli z charakteru tych prac nie będzie wynikać nic innego) przywrócenia stanu poprzedniego, (e) dokonywania innych czynności niezbędnych i koniecznych w toku realizacji Inwestycji; prowadząc prace budowlane oraz dokonując czynności, o których mowa powyżej, uprawniony podejmie wszelkie starania w celu zminimalizowania niedogodności dla właścicieli lokali w Budynkach, związanych z prowadzonymi pracami budowlanymi oraz dokonywanymi przez niego czynnościami; podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, określony w tym punkcie, obowiązuje do dnia ustanowienia odrębnej własności pierwszego z lokali, znajdującego się w Budynku H2. -----

4.2. W związku z podziałem do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, o którym mowa w § 6.1. niniejszego aktu notarialnego, postanowiono, że:-----

a) właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej, zobowiązani są do utrzymania tych części Nieruchomości Wspólnej w należyтым stanie technicznym, zaś opisane powyżej uprawnienia winny być wykonywane w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynkach, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionego z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone na częściach wspólnych urządzenia zasilane będą energią elektryczną,-----

b) spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie przysługiwać będzie prawo do przyznawania (przenoszenia) uprawnień do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z poszczególnych części Nieruchomości Wspólnej właścicielom poszczególnych lokali (jako współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej), przy sukcesywnej sprzedaży tych lokali, zaś właściciele lokali, którym przysługiwać będzie uprawnienie do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z wyżej wymienionych części Nieruchomości Wspólnej, będą mogli dokonywać zmian ustalonego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w powyższym zakresie, jednakże w sposób nienaruszający praw właścicieli innych lokali, z prawem ujawnienia tych uprawnień w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, -----

c) całość kosztów związanych z prowadzoną przez spółkę pod firmą

„ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie budową Budynku H2 (w tym koszty zarządzania, sprzątania, ochrony, ubezpieczenia), będzie ponoszona przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie; powyższe nie narusza pozostałych postanowień, dotyczących obowiązku pokrywania kosztów utrzymania części Nieruchomości Wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu notarialnego, -----

d) podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, o którym mowa w § 6.1. niniejszego aktu notarialnego, nie wyłącza możliwości dokonywania dalszych podziałów do korzystania z Nieruchomości Wspólnej. -----

§ 5.1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej w dniu 13 czerwca 2022 roku, przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A nr 4044/2022, stosownie do treści art. 18 ust. 1 Ustawy o Własności Lokali, z zachowaniem postanowień bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, **zarząd Nieruchomością Wspólną** został powierzony spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (zarząd powierzony), z zastrzeżeniem, że: -----

1) czynności w zakresie zwykłego zarządu Nieruchomością Wspólną w rozumieniu przepisów Ustawy o Własności Lokali podejmować będzie spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Zarządca**”); -----

2) zarząd powierzony sprawowany będzie w okresie do dnia 31 stycznia 2032 roku, zaś w przypadku, gdy po dniu tym ogół właścicieli lokali nie powierzy na podstawie uchwały zarządu innemu podmiotowi - do dnia podjęcia takiej uchwały; ----

3) 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, Budynków oraz lokali usytuowanych w Budynkach oraz możliwość świadczenia usług o których mowa w przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 2211 ze zm.); -----

4) 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; -----

5) dopuszcza się możliwość, aby koszty zarządu i administrowania Nieruchomości Wspólną, koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej, 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 Budynków, były rozliczane i ponoszone łącznie z kosztami utrzymania, zarządu i administrowania poszczególnymi lokalami, usytuowanymi w Budynkach, na zasadach i za wynagrodzeniem określonym w odrębnych umowach zawartych przez Zarządcę z właścicielami lokali; -----

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

7) 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. -----

§ 6. Dorota Niemyska 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 (Dz.U.2022, poz. 454 ze zm.) („**Ustawa 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 2021 r. poz. 1983 ze zm.) („**Ustawa o Ofercie**”) oraz na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, reprezentowana Spółka („**Emitent**”) postanowiła wyemitować do 12.000 (dwanaście tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „J”, o nazwie „Obligacje serii J 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 12.000.000,00 zł (dwanaście milionów złotych), lecz mniej 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. -----

§ 7. Przy akcie okazano: -----

I. Uchwałę Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, z treści której między innymi wynika, że: -----

1) Spółka wyemituje Obligacje na okaziciela, zabezpieczone, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych), lecz mniej 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 zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. (cztery całe siedemdziesiąt setnych), z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia stopy procentowej, -----

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 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 (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 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 2022 roku, poz. 1500 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 obligacje 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 J 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 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 (pkt 2.1. Warunków Emisji), -----

b) zgodnie z pkt 11.1. i 11.2. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach 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, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji; zabezpieczenia

zostaną ustanowione w przyszłości i będą obejmować hipotekę umową łączną, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym), do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych obligacji, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora hipoteki, na lokalach wskazanych w pkt 1.24 Warunków Emisji, tj. na:

l) lokalach położonych na nieruchomości gruntowej w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa, stanowiących własność emitenta tj.: -----

- lokal niemieszkalny nr 14, o powierzchni użytkowej 15,73 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 15, o powierzchni użytkowej 18,73 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 16 o powierzchni użytkowej 16,85 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 23 o powierzchni użytkowej 134,86 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 129, o powierzchni użytkowej 22,27 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 130 o powierzchni użytkowej 509,26 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 131, o powierzchni użytkowej 350,28 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 200, o powierzchni użytkowej 58,20 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 210, o powierzchni użytkowej 193,41 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 400, o powierzchni użytkowej 34,67 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 626, o powierzchni użytkowej 26,10 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 820, o powierzchni użytkowej 10,57 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 821, o powierzchni użytkowej 10,75 m², -----
- lokal niemieszkalny nr 823, o powierzchni użytkowej 18,24 m², -----

dla których to lokali nie zostały założone dotychczas księgi wieczyste, zaś wnioski o założenie dla tych lokali ksiąg wieczystych zostaną złożone w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, przy czym oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji, a ponadto wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 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 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 2026 roku; hipoteka na nieruchomościach zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych do dnia 31 października 2023 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 do 15 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 3 listopada 2025 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 Zlecenia Administrowania Zabezpieczeniami Obligacji, zawartą w dniu 11 października 2022 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: 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 J 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.

§ 8.1. Dorota Niemyska 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 o Obligacjach, **ustanawia** - pod warunkiem założenia dla przedmiotowych lokali ksiąg wieczystych - 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 stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 14**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. a) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący

- 1573/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 15**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. b) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 1873/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 16**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. c) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 1685/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 23**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. d) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 13486/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 129**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. e) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 2227/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 130**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. f) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 50926/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 131**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. g) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 35028/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----
 - na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym –**

użytkowym oznaczonym numerem 200, opisanym w § 2. pkt 1) lit. h) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 5820/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 210**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. i) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 19341/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 400**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. j) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 3467/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 626**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. k) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 2610/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 820**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. l) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 1057/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 821**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. m) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1**, z własnością którego związany jest udział wynoszący 1075/1011397 części w Nieruchomości Wspólnej, oraz -----

- na stanowiącym **odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – użytkowym oznaczonym numerem 823**, opisanym w § 2. pkt 1) lit. n) niniejszego aktu notarialnego, usytuowanym w budynku położonym w Gdańsku przy **ulicy prof.**

Zdzisława Kieturakisa 1, z własnością którego związany jest udział wynoszący **1824/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej, -----

hipotekę umowną łączną do sumy **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii J, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, 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, 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) 12.000 Obligacji na okaziciela serii „J”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii J 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 12.000.000 zł, lecz mniej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii J, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w

wysokości 4,70 p.p. (cztery całe siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) 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 3 listopada 2025 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. -----

§ 9. Dla celów pobrania wynagrodzenia Notariusza, Stawająca określa wartość przedmiotowych Lokali na łączną kwotę **17.681.000,00 zł** (siedemnaście milionów sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych), w tym: -----

- wartość Lokalu 14 na kwotę 196.000,00 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych), -----
- wartość Lokalu 15 na kwotę 233.000,00 zł (dwieście trzydzieści trzy tysiące złotych), -----
- wartość Lokalu 16 na kwotę 210.000,00 zł (dwieście dziesięć tysięcy złotych), -----
- wartość Lokalu 23 na kwotę 1.679.000,00 zł (jeden milion sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych), -----
- wartość Lokalu 129 na kwotę 277.000,00 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych), -----

- wartość Lokalu 130 na kwotę 6.341.000,00 zł (sześć milionów trzysta czterdzieści jeden tysięcy złotych), -----
 - wartość Lokalu 131 na kwotę 4.362.000,00 zł (cztery miliony trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych), -----
 - wartość Lokalu 200 na kwotę 725.000,00 zł (siedemset dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
 - wartość Lokalu 210 na kwotę 2.408.000,00 zł (dwa miliony czterysta osiem tysięcy złotych), -----
 - wartość Lokalu 400 na kwotę 432.000,00 zł (czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
 - wartość Lokalu 626 na kwotę 325.000,00 zł (trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
 - wartość Lokalu 820 na kwotę 132.000,00 zł (sto trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
 - wartość Lokalu 821 na kwotę 134.000,00 zł (sto trzydzieści cztery tysiące złotych), -----
 - wartość Lokalu 823 na kwotę 227.000,00 zł (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych). -----
- § 10.** Notariusz poinformował Stawającą o 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 2019 roku, poz. 540 ze zm.), -----
 - art. 626¹⁰ § 1, § 1¹ i § 1² kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że uczestnik postępowania może zrzec się zawiadomienia o wpisie, a zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis, a ponadto o fakcie, iż na wniosek uczestnika postępowania, zawarty w akcie notarialnym, zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie, a ponadto o treści art. 626¹² i art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
 - przepisów Ustawy o Własności Lokali, dotyczących praw i obowiązków

właścicieli lokali, -----

- art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 5 oraz art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1170 ze zm.), -----

Notariusz poinformował również o obowiązku terminowego uiszczania podatku od nieruchomości. -----

§ 11. Koszty niniejszego aktu notarialnego, w tym wniosku wieczystoksięgowego i opłaty sądowej, ponosi Spółka. -----

§ 12.1. Stawająca oświadcza, że wobec złożenia oświadczeń objętych niniejszym aktem notarialnym oraz na podstawie opisanych wyżej dwóch wypisów z rejestru gruntów, obejmujących dane dotyczące budynków oraz lokali, w tym wypisu sporządzonego dnia 8 czerwca 2022 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, znak sprawy: WG-II.6621.5.1827.2022 oraz wypisu sporządzonego dnia 22 czerwca 2022 roku, z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, znak sprawy: WG-II.6621.5.1979.2022 oraz na podstawie załączonego do wniosku: odpisu Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii J oraz odpisu Umowy Zlecenia Administrowania Zabezpieczeniami Obligacji, zawartej w dniu 11 października 2022 roku, żąda aby notariusz 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 2020 roku, poz. 1192 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wyodrębnienia z księgi wieczystej nr **GD1G/00070258/7**: -----

1) lokalu niemieszkalnego numer **14**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1573/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

2) lokalu niemieszkalnego numer **15**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1573/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

3) lokalu niemieszkalnego numer **16**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1685/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

4) lokalu niemieszkalnego numer **23**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **13486/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

5) lokalu niemieszkalnego numer **129**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **2227/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej

(własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

6) lokalu niemieszkalnego numer **130**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **50926/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

7) lokalu niemieszkalnego numer **131**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **35028/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

8) lokalu niemieszkalnego numer **200**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **5820/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

9) lokalu niemieszkalnego numer **210**, usytuowanego w **Budynku H1**

położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1 i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **19341/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

10) lokalu niemieszkalnego numer **400**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1 i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **3467/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

11) lokalu niemieszkalnego numer **626**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1 i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **2610/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

12) lokalu niemieszkalnego numer **820**, usytuowanego w **Budynku H1** położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa 1 i **założenie** dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1057/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej (własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie

służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka
akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

13) lokalu niemieszkalnego numer **821**, usytuowanego w **Budynku H1**
położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego
lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu
przysługuje udział wynoszący **1075/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej
(własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie
służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka
akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

14) lokalu niemieszkalnego numer **823**, usytuowanego w **Budynku H1**
położonym w Gdańsku przy ulicy prof. Zdzisława Kieturakisa **1** i **założenie** dla tego
lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu
przysługuje udział wynoszący **1824/1011397** części w Nieruchomości Wspólnej
(własności Nieruchomości oraz części wspólnych Budynku i urządzeń, które nie
służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----

- w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka
akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----

15) w działach IV ksiąg wieczystych założonych dla Lokali 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 **hipoteki umownej łącznej** do sumy **18.000.000,00 zł**
(osiemnaście milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej
wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane
w Warunkach Emisji Obligacji serii J, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z
dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą
w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, 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, 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) 12.000 Obligacji na okaziciela serii „J”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii J 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 12.000.000 zł, lecz mniej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii J, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. (cztery całe siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) 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 3 listopada 2025 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. -----

12.2. W ślad za wnioskiem wieczystoksięgowym, który zostanie złożony na podstawie niniejszego aktu, do Sądu przesłane zostaną ponadto: notarialny odpis zaświadczenia z dnia 31 maja 2022 roku o samodzielności lokali oraz wypis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo, o którym mowa w komparycji niniejszego aktu. -----

§ 13. 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** za ustanowienie odrębnej własności lokali - na podstawie § 3, § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) -----

6.000,00 zł

- **taksa notarialna** za ustanowienie hipoteki - na podstawie § 3, § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 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. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.)-----

1.840,00 zł

§ 13. Pobrano od wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zostanie

złożony na podstawie tego aktu notarialnego:-----

- **opłatę sądową** – na podstawie art. 42 ust. 1 i 2, art. 44 ust. 1 pkt 1), 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1125) ----- 14x(2x100,00 zł+200,00 zł)+200,00 zł=----- **5.800,00 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 2020 roku, poz. 1473 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 2022 roku, poz. 931 ze zm.) ----- **46,00 zł**

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza

Repertorium A Nr 8073/2022

WYPIS niniejszy został wydany „ARCHE” S.A. 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 2020 roku, poz. 1473 ze zm.)----- **318,00 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 2022 roku, poz. 931 ze zm.)----- **73,14 zł**

Warszawa, dnia 27 października 2022 roku.-----



Ernest Kołcun
Ernest Kołcun
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: 951246293

WYPIS

Repertorium A nr 8078/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego października roku dwa tysiące dwudziestego (27.10.2022 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawiła się: -----

Dorota Magdalena Niemyska,

- 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, 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 27 października 2022 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 w dniu 27 października 2021 roku przez zastępcę notarialnego Marlenę Leliwa-Żuchowską, zastępcę notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A Nr 8682/2021, przy zapewnieniu, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie

zostało zmienione ani do chwili obecnej odwołane.-----

Tożsamość Stawiającej 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. Dorota Niemyska 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 nr 1/X/2022 z dnia 11 października 2022 roku Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, Emitent postanowił wyemitować do 12.000 (dwanaście tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „J”, o nazwie „Obligacje serii J 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 12.000.000,00 zł (dwanaście milionów złotych), lecz mniejszej 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 Zarządu, -----

2) zgodnie z okazanym przy tym akcie notarialnym dokumentem zatytułowanym: „Warunki Emisji Obligacji serii J 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. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2022 roku, poz. 454 ze zm.) („Ustawa 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 (pkt 2.1. Warunków Emisji), -----

b) zgodnie z pkt 11.1. i 11.2. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach na Dzień Emisji [tj. dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

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 2022 roku, poz. 1500 ze zm.)), nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji; zabezpieczenia zostaną ustanowione w przyszłości i będą obejmować hipotekę umową łączną, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym), do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych obligacji, przy czym oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na lokalach położonych na nieruchomości gruntowej w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00067740/9, stanowiących własność Emitenta tj. na lokalach niemieszkalnych o numerach: nr 14 (czternaście), nr 15 (piętnaście), nr 16 (szesnaście), nr 23 (dwadzieścia trzy), nr 129 (sto dwadzieścia dziewięć), nr 130 (sto trzydzieści), nr 131 (sto trzydzieści jeden), nr 200 (dwieście), nr 210 (dwieście dziesięć), nr 400 (czterysta), nr 626 (sześćset dwadzieścia sześć), nr 820 (osiemset dwadzieścia), nr 821 (osiemset dwadzieścia jeden), nr 823 (osiemset dwadzieścia trzy), zostanie złożone przed Dniem Emisji, a ponadto wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki, Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 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 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 2026 roku, _____



c) zgodnie z pkt 12.1. Warunków Emisji - Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: -----

- wykupu Obligacji zgodnie z punktami od 13 do 15 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 3 listopada 2025 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 włącznie (pkt 16 Warunków Emisji), -----

3) zgodnie z Umową Zlecenia Administrowania Zabezpieczeniami Obligacji, zawartą w dniu 11 października 2022 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 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 J 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. Dorota Niemyska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że: -----

I. reprezentowana Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości oznaczonych w Warunkach emisji jako „Lokale”, położonych w Gdańsku, przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00067740/9, w tym: -----

a) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 14** (czternaście), o powierzchni użytkowej **15,73 m²** (piętnaście całych siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, który składa się z: pokoju i łazienki („**Lokal 14**”), -----

b) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 15** (piętnaście), o powierzchni użytkowej **18,73 m²** (osiemnaście całych siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji

nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: pokoju i łazienki („Lokal 15”), -----

c) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 16** (szesnaście), o powierzchni użytkowej **16,85 m²** (szesnaście całych osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: pokoju i łazienki („Lokal 16”), -----

d) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 23** (dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej **112,57 m²** (sto dwanaście całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 5 (pięciu) pomieszczeń, komunikacji i wc, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej tj. pomieszczenie gospodarcze 1 (jeden) o powierzchni 4,73 m² (cztery całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 2 (dwa) o powierzchni 11,37 m² (jedenaście całych trzydzieści siedem setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 3 (trzy) o powierzchni 6,19 m² (sześć całych dziewiętnaście setnych metra kwadratowego) o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 134,86 m² (sto trzydzieści cztery całe osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) („Lokal 23”), -----

e) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 129** (sto dwadzieścia dziewięć), o powierzchni użytkowej **10,58 m²** (dziesięć całych pięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 4 (cztery) o powierzchni 3,12 m² (trzy całe dwanaście setnych metra kwadratowego) posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz pomieszczenie gospodarcze 5 (pięć) o powierzchni 2,43 m² (dwa całe czterdzieści trzy setne metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 6 (sześć) o powierzchni 6,14 m² (sześć całych czternaście setnych metra kwadratowego) oba posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 22,27 m² (dwadzieścia dwa całe dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal 129”), -----

nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: pokoju i łazienki („Lokal 15”), -----

c) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 16** (szesnaście), o powierzchni użytkowej **16,85 m²** (szesnaście całych osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: pokoju i łazienki („Lokal 16”), -----

d) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 23** (dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej **112,57 m²** (sto dwanaście całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 5 (pięciu) pomieszczeń, komunikacji i wc, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej tj. pomieszczenie gospodarcze 1 (jeden) o powierzchni 4,73 m² (cztery całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 2 (dwa) o powierzchni 11,37 m² (jedenaście całych trzydzieści siedem setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 3 (trzy) o powierzchni 6,19 m² (sześć całych dziewiętnaście setnych metra kwadratowego) o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 134,86 m² (sto trzydzieści cztery całe osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) („Lokal 23”), -----

e) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 129** (sto dwadzieścia dziewięć), o powierzchni użytkowej **10,58 m²** (dziesięć całych pięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 4 (cztery) o powierzchni 3,12 m² (trzy całe dwanaście setnych metra kwadratowego) posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz pomieszczenie gospodarcze 5 (pięć) o powierzchni 2,43 m² (dwa całe czterdzieści trzy setne metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 6 (sześć) o powierzchni 6,14 m² (sześć całych czternaście setnych metra kwadratowego) oba posadowione na pierwszej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 22,27 m² (dwadzieścia dwa całe dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal 129”), -----

i) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej **164,36 m²** (sto sześćdziesiąt cztery całe trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 2 (dwóch) pomieszczeń, do którego przynależą 2 (dwa) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 12 (dwanaście) o powierzchni 14,75 m² (czternaście całych siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), i pomieszczenie gospodarcze 13 (trzynaście) o powierzchni 14,30 m² (czternaście całych trzydzieści setnych metra kwadratowego) posadowione na trzeciej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 193,41 m² (sto dziewięćdziesiąt trzy całe czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego) („Lokal 210”), -----

j) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 400** (czterysta), o powierzchni użytkowej **14,97 m²** (czternaście całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia, do którego przynależą 3 (trzy) pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze 14 (czternaście) o powierzchni 3,28 m² (trzy całe dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), pomieszczenie gospodarcze 15 (piętnaście) o powierzchni 6,21 m² (sześć metrów kwadratowych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego) i pomieszczenie gospodarcze 16 (szesnaście) o powierzchni 10,21 m² (dziesięć całych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego) posadowione na czwartej kondygnacji nadziemnej o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych 34,67 m² (trzydzieści cztery całe sześćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego) („Lokal 400”), -----

k) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 626** (sześćset dwadzieścia sześć), o powierzchni użytkowej **26,10 m²** (dwadzieścia sześć całych dziesięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pokoju oraz łazienki („Lokal 626”), -----

l) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 820** (osiemset dwadzieścia), o powierzchni użytkowej **10,57 m²** (dziesięć całych pięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia („Lokal 820”), -----

m) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 821** (osiemset dwadzieścia jeden), o powierzchni użytkowej **10,75 m²** (dziesięć całych siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia („**Lokal 821**”), -----

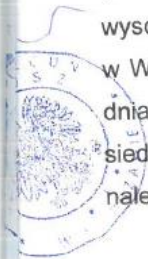
n) **lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego numerem 823** (osiemset dwadzieścia trzy), o powierzchni użytkowej **18,24 m²** (osiemnaście całych dwadzieścia cztery setne metra kwadratowego), usytuowanego na 5 (piątej) kondygnacji nadziemnej wskazanego wyżej budynku, składającego się z: 1 (jednego) pomieszczenia („**Lokal 823**”), -----

przy czym opisane wyżej lokale niemieszkalne: nr 14, nr 15, nr 16, nr 23, nr 129, nr 130, nr 131, nr 200, nr 210, nr 400, nr 626, nr 820, nr 821, nr 823, zwane będą w dalszej treści niniejszego aktu także „**Lokalami**”, -----

II. na podstawie aktu notarialnego zatytułowanego: „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych oraz Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki”, sporządzonego w dniu 27 października 2022 roku w tutejszej Kancelarii Notarialnej, przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A nr 8070/2022, spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie: -----

- działając na podstawie art. 10 w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048) – ustanowiła odrębną własność Lokali oraz -----

- działając w trybie art. 31 Ustawy o Obligacjach – ustanowiła na opisanych wyżej Lokalach (pod warunkiem założenia dla Lokali ksiąg wieczystych), 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, **hipotekę umowną łączną** do sumy **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii J, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie emisji obligacji serii J, 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, 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) 12.000 Obligacji na okaziciela serii „J”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii J 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 12.000.000 zł, lecz mniej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez Narodowy Bank Polski na dzień podjęcia Uchwały Zarządu z dnia 11 października 2022 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii J, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. (cztery całe siedemdziesiąt setnych punktu procentowego) 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 3 listopada 2025 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, -----

III. na podstawie powołanego wyżej aktu notarialnego, za Repertorium A nr 8070/2022, do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych został złożony, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosek wieczystoksięgowy, zarejestrowany za numerem REP.C./NOTA/00961079/22, obejmujący żądanie wyodrębnienia z księgi wieczystej nr GD1G/00070258/7 opisanych wyżej Lokali wraz z wpisem w dziale II nowo założonych ksiąg wieczystych własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, a także wpisem w dziale IV nowo założonych ksiąg wieczystych opisanej wyżej hipoteki umownej łącznej do sumy 18.000.000,00 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, -----

przy czym powołany wyżej wniosek nie został jeszcze rozpoznany. -----

§ 3. Dorota Niemyska 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, określonych w powołanej wyżej Uchwale nr 1/X/2022 z dnia 11 października 2022 roku Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, w sprawie emisji obligacji serii J oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji oraz powołanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, -----

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 2022 roku, poz. 454 ze zm.), 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 **18.000.000,00 zł** (osiemnaście milionów złotych), ograniczając prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego wyłącznie do Lokali, o których mowa w § 2 pkt I. niniejszego aktu notarialnego, dla których zostaną założone nowe księgi wieczyste, po ich wyodrębnieniu z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GD1G/00067740/9, na podstawie wniosku wieczystoksięgowego złożonego w dniu 27 października 2022 roku, za numerem REP.C./NOTA/00961079/22, na podstawie powołanego powyżej aktu notarialnego zatytułowanego: „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych oraz Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki”, sporządzonego w dniu 27 października 2022 roku w tutejszej Kancelarii Notarialnej, przez notariusza w Warszawie – Ernesta Kołcun, za Repertorium A nr 8070/2022, tj. do opisanych wyżej lokali niemieszkalnych: nr 14, nr 15, nr 16, nr 23, nr 129, nr 130, nr 131, nr 200, nr 210, nr 400, nr 626, nr 820, nr 821, nr 823, położonych w Gdańsku, przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, które to Lokale obciążone są opisaną wyżej hipoteką umowną łączną do sumy 18.000.000,00 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 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 (tj. nie dokonał wykupu Obligacji w Dniu Wykupu bądź w Dniu Wcześniejszego Wykupu) 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 2022 roku, poz. 896 ze zm.), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki. -----

Dorota Niemyska 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, 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 2026 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. Dorota Niemyska 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 2020 roku, poz. 1473 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 2022 roku, poz. 931 ze zm.) ---

----- **460,00 zł**

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza

Repertorium A Nr 8079/2022

WYPIS niniejszy został wydany spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----

Pobrano: -----

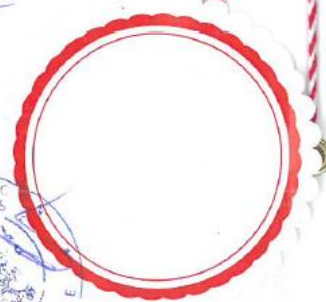
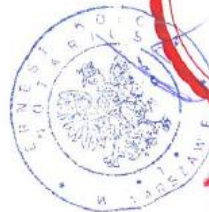
- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) ----- **78,00 zł**

- 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 2022 roku, poz. 931 ze zm.) ----- **17,94 zł**

Warszawa, dnia 27 października 2022 roku. -----



Ernest Kołcum
Ernest Kołcum
notariusz



5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 11 października 2022 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 J emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche S.A. z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J.

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 2.982.300,00 zł

reprezentowana przez:

Grochowski Władysław – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

1. na mocy planowanej Uchwały Zarządu Arche S.A. na dzień 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 12.000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000 (dwunastu milionów) złotych.
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na Lokalach określonych w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii J emi-

AG

1

A

towanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Warunki Emisji”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Lokali na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii J 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 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 umów ubezpieczenia, o których mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.1. „Lokale ” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Gdańsku na nieruchomości gruntowej przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (w tys. zł.)
14	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	15,73	196
15		18,73	233
16		16,85	210
23		134,86	1679
129		22,27	277
130		509,26	6341
131		350,28	4362
200		58,20	725
210		193,41	2408
400		34,67	432
626		26,10	325

alm

820		10,57	132
821		10,75	134
823		18,24	227
RAZEM		1419,92	17.681.000

- 1.2. Wartość Lokali zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 17.681.000 zł.
2. Wyceny przedmiotu Hipoteki zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – Agnieszkę Michalak, 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 Ustawy o Obligacjach. Skróty wycen Lokali stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;
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 w stosunku do Lokali oświadczenia złożone przez Emitenta lub aktualnego właściciela poszczególnych z Lokali 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;
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 – hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii J, 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 Lokali, które zostaną zawarte dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii J, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

96

4. Administrator jest zobowiązany do administrowania hipotekami i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po dokonaniu zapisu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować
 - 1) hipotekę umowną łączną na Lokalach o najwyższym pierwszeństwie do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki;
 - 2) opisane wyżej Oświadczenie, oraz
 - 3) cesje praw z umów ubezpieczenia Lokali.
- 4) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone przed Dniem Emisji.

§ 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 października 2023 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali, 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 Lokalach z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji oraz do zwolnienia spod Hipoteki w ściśle określonych okolicznościach opisanych w Warunkach Emisji (o ile zostaną ostatecznie przewidziane).

§ 4

[USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Zawarcie umów cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali nastąpi przed Dniem Emisji określonym w Warunkach Emisji. Do tego dnia Emitent zobowiązuje się zawrzeć ubezpieczenia majątkowe dla Lokali na poniższych warunkach, z uwzględnieniem § 2 ust. 5 dotyczącego zmniejszenia wartości zabezpieczenia w przypadku przydziału poniżej określonej kwoty.
2. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia.
3. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia.

4. Przelew (cesja) obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia;
5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
6. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polisy) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
7. 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 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, zawarcia Umowy o zmianie treści 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,
 - 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 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;

96

R

- 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 polisy.
 3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Lokali 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 Lokali;
 - c) podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, 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 Lokali lub 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;

GL

Q

- d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji.
8. Zabezpieczeniem 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) będzie kaucja (dalej: „Kaucja”) w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych). Kaucja, którą Emitent wpłacił na rachunek bankowy Administratora Hipoteki w związku poprzednią emisją obligacji serii F przez Emitenta, jako zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń mocą niniejszej Umowy zostaje zaliczona na poczet Kaucji wynikającej z niniejszej Umowy, bez konieczności dokonywania dodatkowej wpłaty i zostanie wykorzystana w równym stopniu względem wydatków wynikających z serii F jak i z serii J.
 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 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]

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.

94

P

4.

5.

6.

7.

§ 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

10

- 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 wartości hipotek oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Lokali 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 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.

§ 11

[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreslenia 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 Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

PREZES
Włodzisław Grzechowski
Emitent
ARCHE SA
ul. Puławska 301, 02-691 Warszawa
tel. 22 319 80 80
NIP 821 16 39 135, REGON 710021277
BDO 000078804

Petermann
Petermann
Administrator
Kancelaria Adwokacka Osieński sp.k.
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17
00-654 Warszawa
KRS 00002794 REGON: 36278760800000

5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

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
Autoryzowany Doradca, Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna	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 określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
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;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną 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. 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 2 982 300,00 zł
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, 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	oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
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 12.000 (dwanaście tysięcy) obligacji serii J Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;
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
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z 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 BMB	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
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. 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 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 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 2022 r. poz. 2554 z późn. zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii J, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom