



NOTA INFORMACYJNA

dla

21.000 obligacji na okaziciela Serii D o wartości nominalnej 100,00 zł, kuponowych,
o oprocentowaniu stałym, zabezpieczonych, z terminem wykupu 31 marca 2016 roku
wyemitowanych przez

2C Partners S.A.

z siedzibą w Warszawie
ul. Kamionkowska 41 lok. 1 03-812 Warszawa

www.2cp.pl

Niniejsza Nota Informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku 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.

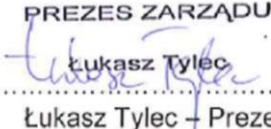
Treść niniejszej Noty Informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Niniejsza Nota Informacyjna została sporządzona na podstawie i zgodnie z przepisami Oddziału 3 „Nota informacyjna dla dłużnych instrumentów finansowych” Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Dokument informacyjny”.

Warszawa, dnia 30 września 2014 roku

1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Niniejszym oświadczamy, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.


PREZES ZARZĄDU
2C Partners S.A.
Ul. Kamionkowska 41/1, 03-612 Warszawa
NIP: 951-212-42-78, REGON: 140554423
.....
Łukasz Tylec – Prezes Zarządu

2. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

1. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony

Zgodnie z uchwałą nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 września 2013 roku celem emisji jest zakup przez Emitenta nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej 29 lub innych nieruchomości o podobnym do niej charakterze i wartości, na której Emitent mógłby zrealizować proces restrukturyzacji.

2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje na okaziciela z terminem wykupu 31 marca 2016 roku o oprocentowaniu stałym, z kuponem płatnym co 3 miesiące, zabezpieczone, niemające formy dokumentu.

3. Wielkość emisji

Emisja Obligacji Serii D obejmuje 21.000 obligacji.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna Obligacji Serii D jest równa 100,00 zł. Cena emisyjna wynosiła 100,00 zł.

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

5.1. Warunki wykupu

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji Serii D, tj. 31 marca 2016 roku. Nastąpi on poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdą Obligację. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie ilość Obligacji Serii D Emitenta zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu.

Świadczenie tytułem wykupu Obligacji zostanie spełnione poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek pieniężny służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

W Warunkach Emisji Obligacji stanowiących załącznik do uchwały Zarządu w sprawie emisji znajdują się następujące zapisy dotyczące wcześniejszego wykupu Obligacji Serii D:

- Emitentowi przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części emisji Obligacji od dnia 1 kwietnia 2014 r. do Dnia Wykupu.
- Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta poprzez zapłatę kwoty w wysokości wartości nominalnej Obligacji oraz należnych odsetek liczonych od początku ostatniego Okresu Odsetkowego do dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem) powiększonych o premię w wysokości 1,0% od wspomnianej kwoty wykupu.
- Zawiadomienie o Przedterminowym Wykupu wraz z wskazaniem daty wcześniejszego wykupu zostanie podane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego lub przesłane Obligatariuszom najpóźniej na 20 dni przed planowanym terminem wykonania prawa Przedterminowego wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu w ramach Przedterminowego wykupu będzie 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wcześniejszego wykupu.

Począwszy od pierwszego dnia notowań Obligacji Serii D w systemie Catalyst Emitent może nabywać Obligacje w drodze transakcji zawartej w ASO.

Na podstawie Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu wcześniejszy wykup będzie wiązał się z koniecznością zawieszenia obrotu obligacjami serii D.

Począwszy od dnia rejestracji Obligacji serii D w KDPW wypłata odsetek i proces wykupu będą przeprowadzone zgodnie z regulacjami tej instytucji, a środki z tytułu odsetek i wykupu będą przekazywane za pośrednictwem KDPW.

Do dnia złożenia dokumentu nie miały miejsca żadne zdarzenia opisane w pkt. 12 Warunków Emisji tj. takie, które skutkowałyby koniecznością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta.

5.2. Warunki wypłaty oprocentowania

Posiadaczom Obligacji Serii D będzie wypłacany kwartalnie kupon od każdej z posiadanych Obligacji według stałej stopy procentowej wynoszącej 10,0% w skali roku.

Okresy odsetkowe wskazane w uchwale w sprawie emisji obligacji Serii D zostały ustalone następująco:

- od 1 stycznia do 31 marca,
- od 1 kwietnia do 30 czerwca,
- od 1 lipca do 30 września,
- od 1 października (w 2013 roku od 17 września) do 31 grudnia.

Wykaz Okresów Odsetkowych

Lp.	Okres odsetkowy		termin ustalenia praw do odsetek	termin wypłaty odsetek	kwota odsetek
	od	do			
1	17.09.2013	31.12.2013	19.12.2013	31.12.2013	2,90 zł
2	01.01.2014	31.03.2014	21.03.2014	31.03.2014	2,47 zł
3	01.04.2014	30.06.2014	20.06.2014	30.06.2014	2,49 zł
4	01.07.2014	30.09.2014	22.09.2014	30.09.2014	2,52 zł
5	01.10.2014	31.12.2014	19.12.2014	31.12.2014	2,52 zł
6	01.01.2015	31.03.2015	23.03.2015	31.03.2015	2,47 zł
7	01.04.2015	30.06.2015	22.06.2015	30.06.2015	2,49 zł
8	01.07.2015	30.09.2015	23.09.2015	30.09.2015	2,52 zł
9	01.10.2015	31.12.2015	22.12.2015	31.12.2015	2,52 zł
10	01.01.2016	31.03.2016	23.03.2016	31.03.2016	2,49 zł

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

Zgodnie z treścią Warunków emisji Obligacji Serii D Obligacje są zabezpieczone.

Zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Obligatariuszy zostało przez Emitenta dokonane poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty równej 100% wartości nominalnej objętych Obligacji na nieruchomości w Warszawie, przy ulicy Kamionkowskiej 29 w Warszawie lub innych nieruchomościach nabytych ze środków pozyskanych przez Emitenta z tytułu emisji Obligacji lub powstałych w wyniku ich podziału, stanowiących przedmiot odrębnej własności lokalach, o wycenie nie niższej niż 100% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

Hipoteka polega na obciążeniu nieruchomości prawem, na podstawie którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Hipotekę ustanowić można także na użytkowaniu wieczystym. Do ustanowienia hipoteki wystarcza oświadczenie woli właściciela nieruchomości. W księdze wieczystej ujawniany jest administrator hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o obligacjach w przypadku ustanowienia hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, Emitent zobowiązany jest poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez uprawnionego biegłego.

Wycenę przedmiotu zabezpieczenia Obligacji - nieruchomości w Warszawie, przy ulicy Kamionkowskiej 29 (księga wieczysta nr KW WA6M/00192619/3) dokonał na zlecenie Emitenta rzeczoznawca majątkowy Rafał Moskwa (nr uprawnień 3502). Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę w dniu 2 września 2013 roku wartość przedmiotu zabezpieczenia w stanie aktualnym wynosi 2.162.600 zł. Poniżej przedstawiona jest kopia wyceny nieruchomości (operatu szacunkowego).

Emitent zawarł w dniu 16 października 2013 roku umowę o administrowanie hipoteką z Kancelarią Radcy Prawnego Małgorzata Serwicka-Walczak w Warszawie.

Wpis hipoteki do Księgi Wieczystej miał miejsce 23 października 2013 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych. Hipoteka znajduje się na pierwszym miejscu.

ZAKŁAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI
Rafał Moskwa

02-797 Warszawa
Al. Komisji Edukacji Narodowej 47 m. 36
tel. +48 606 627 645

e-mail: r.moskwa@onet.pl
www.wyceny.nieruchomosci.pl

Członek Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

OPERAT SZACUNKOWY
Z OKREŚLENIA WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Adres nieruchomości: Warszawa – Praga Południe, ul.
Kamionkowska 29, działki nr ew. 49 i 50/1 w
obrębie 3-02-06

Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa

Oszacowane wartości:

- rynkowa wartość nieruchomości
według stanu po zakończeniu prac
remontowych

5 040 200 zł

słownie: *pięć milionów czterdzieści tysięcy dwieście złotych*

- rynkowa wartość nieruchomości
według stanu na dzień wizji lokalnej

2 162 600 zł

słownie: *dwa miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych*

Opracowanie:

mgr Rafał Moskwa
uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast nr 3502
tel. 0-606-627-645



Warszawa, wrzesień 2013 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

sporządzony w trybie art. 158 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 – tekst jednolity)

Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana uregulowana w księdze wieczystej KW WA6M/00192619/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie składająca się z prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 3-02-06, działka nr ewid. 49 o powierzchni 695 m ² , działka nr ewid. 50/1 o powierzchni 80 m ² oraz prawa własności dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 768,01 m ² stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej jako zorganizowanej całości według stanu na dzień wizji lokalnej oraz według stanu po zakończeniu remontu i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych.
Adres nieruchomości:	Warszawa – Praga Południe, ul. Kamionkowska 29, działki nr ew. 49 i 50/1 w obrębie 3-02-06
Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Oszacowane wartości:	<u>5 040 200 zł</u> słownie: <i>pięć milionów czterdzieści tysięcy dwieście złotych</i> <u>2 162 600 zł</u> słownie: <i>dwa miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych</i> - rynkowa wartość nieruchomości według stanu po zakończeniu remontu - rynkowa wartość nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej
Poziom cen:	lipiec 2013 rok
Cel wyceny:	Dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności
Metoda szacowania:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami i korygowania ceny średniej
Data wizji lokalnej:	Autor operatu szacunkowego

11 lipca 2013 rok



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNOPRAWNE I ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
3.1. Podstawy formalne	3
3.2. Podstawy prawne wyceny	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania terenu	8
5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości	8
5.4. Dane techniczno – użytkowe nieruchomości	9
5.4.1. Stan obecny nieruchomości	9
5.4.2. Opis konstrukcji i stanu technicznego budynków	10
5.4.3. Stan docelowy nieruchomości	11
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
7.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	14
7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych	14
7.3. Analiza rynku lokali mieszkalnych	15
7.4. Analiza zmian cen nieruchomości w czasie	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ	17
8.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	17
8.2. Ustalenie cech rynkowych	19
8.3. Ustalenie zakresu kwotowego poprawek	19
8.4. Procedura wyceny	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU PO ZAKOŃCZENIU REMONTU	21
9.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	21
9.2. Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych	22
9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących	23
9.4. Określenie wartości rynkowej kompleksu lokali mieszkalnych	24
10. WNIOSKI	25
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	25
12. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	26
13. OCENA RYZYKA	27

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana położona przy ul. Kamionkowskiej 29 w Warszawie, na terenie dzielnicy Warszawa – Praga Południe.

W skład nieruchomości zabudowanej uregulowanej w księdze wieczystej **KW WA6M/00192619/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie wchodzi:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako:
 - obręb **3-02-06**
 - działka **nr ewid. 49** o powierzchni **695 m²**
 - działka **nr ewid. 50/1** o powierzchni **80 m²**
- prawo własności dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **768,01 m²** stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej jako zorganizowanej całości według stanu na dzień wizji lokalnej oraz według stanu po zakończeniu remontu i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności.

3. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNOPRAWNE I ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy firmą 2C Partners Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej 41 m. 1, a firmą Zakład Wyceny Nieruchomości Rafał Moskwa z siedzibą w Warszawie przy ul. Belgradzkiej 22 m. 7.

Wykonawcą operatu szacunkowego jest Rzecznik Majątkowy **Rafał Moskwa** – uprawnienia zawodowe **nr 3502**, wydane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 72 z 2002 r., poz. 665 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 133 z 1997 r., poz. 882 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 z 1982 r., poz. 147 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 z 1971 r., poz. 321 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Min. Infrastruktury Nr 1 z 2010 r., poz. 1)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Literatura fachowa.
- Krajowe Standardy Wyceny Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA6M/00192619/3 w dniu 24.07.2013 r.
- Akt notarialny Rep. A nr 3441/2013 z dnia 19.06.2013 r. Przedwstępna umowa sprzedaży.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr ew. 49 z dnia 23.08.2013 r.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr ew. 50/1 z dnia 23.08.2013 r.
- Wydruk z mapy ewidencyjnej z dnia 23.08.2013 r.

- Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy NR – IVOT/366/2010 z dnia 18.08.2010 r.
- Pismo Zakładu Administrowania Nieruchomościami z dnia 04.03.1999 r.
- Informacje ze Studium Kierunków Zagospodarowania i Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy.
- Informacje i założenia inwestycyjne udostępnione przez zleceniodawcę.
- Informacje z Serwisu mapowego m.st. Warszawy.
- Dane zgromadzone podczas wizji lokalnej w dniu 11.07.2013 r.
- Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z aktów notarialnych.
- Własny bank informacji.

4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia wyceny
02 września 2013 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
11 lipca 2013 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
11 lipca 2013 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości
11 lipca 2013 r.

5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana położona jest w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej 29, na terenie dzielnicy Praga Południe.

Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej **KW WA6M/00192619/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA6M/00192619/3 w dniu 22.07.2013 r., stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I – województwo mazowieckie, gmina Miasto Stołeczne Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Praga Południe, działka gruntu nr ewid. 49 w obrębie 3-02-06, ul. Kamionkowska 29, B – tereny mieszkaniowe; działka gruntu nr

ewid. 50/1 w obrębie 3-02-06, ul. Kamionkowska 29, B – tereny mieszkaniowe, o powierzchni 80 m²; o łącznej powierzchni 775 m².

Dział II – Miasto Stołeczne Warszawa.

Dział III – brak wpisów.

Dział IV – brak wpisów.

Zgodnie z Aktem notarialnym Rep. A nr 3441/2013 z dnia 19.06.2013 r. Przedwstępna umowa sprzedaży stawiający oświadczyli, że:

- a) opisana wyżej nieruchomość oznaczona była uprzednio nr hip. 1134-Praga,
- b) do dnia 21 listopada 1945 roku, to jest do dnia wejścia w życie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279) właścicielem nieruchomości tej byli Franciszek i Stanisława małżonkowie Strupińscy w częściach równych niepodzielnie,
- c) wszystkie nieruchomości położone na terenie m.st. Warszawy w granicach administracyjnych w chwili wejścia w życie powyższego dekretu, a więc również opisana nieruchomość gruntowa, przeszła z dniem 21 listopada 1945 roku na własność gminy m.st. Warszawy, a następnie Skarbu Państwa,
- d) z dniem 27 maja 1990 roku własność nieruchomości gruntowej przeszła na rzecz Dzielnicy Gminy Warszawa – Praga, na mocy art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 roku o ustroju m.st. Warszawy stała się własnością Gminy Warszawa – Centrum, zaś zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy opisana powyżej nieruchomość stała się własnością m. st. Warszawy,
- e) zgodnie z art. 7 powołanego wyżej dekretu właścicielom przysługiwały prawa i roszczenia do nieruchomości gruntowej, zaś budynek mieszkalny zgodnie z art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych stanowił odrębną własność,
- f) właściciele przedmiotowej nieruchomości złożyli w dniu 28 września 1949 roku, w trybie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 roku, to jest w terminie przewidzianym w tym dekrete i należycie opłacili, wniosek o przyznanie im własności czasowej przedmiotowej nieruchomości,
- g) orzeczeniem administracyjnym z dnia 26 sierpnia 1952 roku Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu i jednocześnie stwierdzono, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa,

- h) decyzją nr 8/91 wydaną w dniu 14 maja 1991 roku odmówiono uwzględnienia wniosku o zwrot budynków,
- i) decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją nr 4/92 z dnia 24 stycznia 1992 roku,
- j) opisane wyżej dwie ostatnie decyzje zostały uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, o sygn. akt IV SA 391/91 z dnia 24 czerwca 1992 roku,
- k) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją KOC/1448/Go/98 z dnia 27 listopada 1998 roku stwierdziło nieważność orzeczenia z dnia 26 sierpnia 1952 roku,
- l) decyzją nr 781/2003 z dnia 4 lipca 2003 roku Prezydent m.st. Warszawy odmówił przyznania prawa użytkowania wieczystego; decyzja ta została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 10 grudnia 2003 roku, natomiast uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego o sygn. akt I SA/WA 547/04 z dnia 25 maja 2005 roku
- m) decyzją nr 394/GK/DW/2008 z dnia 1 września 2008 roku Prezydent m.st. Warszawy orzekł ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego działki nr 50/1 o obszarze 80 m² (osiemdziesiąt metrów kwadratowych),
- n) zaś decyzją nr 536/GK/DW/2008 z dnia 2 grudnia 2008 roku Prezydent m.st. Warszawy orzekł ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego działki nr 49, o obszarze 695 m² (sześćset dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych),
- o) do chwili obecnej nie zostały zawarte umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z § 2.1. stawający zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której Filomena Strupińska i Artur Strupiński sprzedadzą spółce pod firmą 2C PARTNERS Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, wolne od wszelkich obciążeń, całe ich udziały, czyli całe użytkowanie wieczyste działek gruntu położonych w Warszawie, przy ulicy Kamionkowskiej 29, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 49 i 50/1 oraz budynki, stanowiące odrębne nieruchomości, po uprzednim nabyciu powyższego prawa użytkowania wieczystego działek gruntu od m.st. Warszawy i wpisaniu sprzedających w księdze wieczystej, a nadto całe przysługujące im pozostałe prawa i roszczenia do budynków i działek gruntu oznaczonych nr ewid. 49 i 50/1, wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, oraz z ustawy o gospodarce nieruchomościami, za łączną cenę w kwocie 1.457.300,00 zł (jeden milion czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta złotych), a spółka pod firmą 2C PARTNERS Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego gruntu i budynki, stanowiące odrębną nieruchomość, oraz prawa i roszczenia, za wskazaną łączną cenę kupi.

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania terenu

Miejscowy Plan Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 r. stracił swą ważność z dniem 31.12.2003 r. Obecnie brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowych działek nr ew. 49 i 50/1 w obrębie 3-02-06.

Zgodnie ze Studium Kierunków Zagospodarowania i Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzonego Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady M. St. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. zmienionym Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26.02.2009 r., uzupełnionym Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., ponownie zmienionym Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 07.10.2010 r. przedmiotowe działki nr ew. 49 i 50/1 leżą na terenie oznaczonym symbolem M1.30 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Studium nie stanowi obowiązującego prawa miejscowego i nie jest możliwe wydawanie decyzji w oparciu o jego ustalenia, zawiera jednak wytyczne, które muszą zostać zrealizowane w przypadku przygotowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) na terenach nie objętych obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego proces inwestycyjny wymaga uzyskania w pierwszej kolejności decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem.

5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana położona jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Praga Południe, w jej pośredniej części, na północ od jednej z głównych ulic dzielnicy – ul. Grochowskiej, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Nieruchomość usytuowana jest przy ulicy Kamionkowskiej 29 znajduje się pomiędzy ul. Terespolską a ul. Gocławską, w widelkach utworzonych przez ul. Mińską i ul. Grochowską, która stanowi jedną z głównych ulic Pragi Południe. Po drugiej stronie ul. Grochowskiej znajduje się rozległy teren Parku Skaryszewskiego oraz Stadion Narodowy, a od strony północnej, za ul. Mińską, rozciągają się dawne tereny zabudowy przemysłowej.

Ulica Kamionkowska należy do lokalnych ulic tego rejonu i jest ulicą gminną, w pełni urządzoną, z asfaltową jezdnią jednokierunkową. Poprzez ulice prostopadłe łączy się z szeroką i ruchliwą ul. Grochowską. Sąsiednie ulice mają nawierzchnię utwardzoną, są

oświetlone i posiadają chodniki. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajdują się zarówno budynki wielorodzinne wybudowane przez II Wojnę Światową oraz w okresie nieco późniejszym, ale również budynki mieszkaniowe wielorodzinne współczesne, a także szkoła podstawowa i urząd dzielnicowy. Sklepy oraz usługi zlokalizowane są w budynkach znajdujących się na ul. Grochowskiej.

Należy zauważyć że na ul. Kamionkowskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się zarówno zniszczone i mało atrakcyjne kamienice jak i budynki po kapitalnym remoncie, które atrakcyjnym wyglądem przyciągają nowych mieszkańców. Takim przykładem może być budynek nr 41 przy ul. Kamionkowskiej.

Komunikację miejską zapewniają nieco oddalone liczne linie autobusowe i tramwajowe znajdujące się na ul. Grochowskiej. W dość bliskiej odległości (ok. 2 km) znajduje się duża stacja kolejowa – Warszawa Wschodnia. Dostępność komunikacji zbiorowej jest przeciętna.

Przedmiotowa działka nr ew. 49 ma kształt zbliżony do prostokąta, krótszym bokiem przylega bezpośrednio do ul. Kamionkowskiej. Na działce ten posadowione są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne – jeden znajduje się od frontu, przy południowej granicy działki, zrealizowany w zabudowie szeregowej przylegający do sąsiednich podobnych kamienic, a drugi budynek znajduje się przy północnej granicy działki, tylną ścianą przylegający do budynku znajdującego się na sąsiedniej działce. Obok północnej granicy działki nr ew. 49, po jej wschodniej stronie znajduje się mała prostokątna działka nr ew. 50/1. Na działce tej znajduje się parterowa dobudówka.

Dojście do budynków znajdujących się w drugiej linii zabudowy zapewnia brama znajdująca się we frontowym budynku.

Działka uzbrojona jest w pełną infrastrukturę techniczną znajdującą się w ulicy Kamionkowskiej.

5.4. Dane techniczno – użytkowe nieruchomości

5.4.1. Stan obecny nieruchomości

Nieruchomość składa się z budynku frontowego dwukondygnacyjnego, nie podpiwniczonego, oficyny czterokondygnacyjnej, podpiwniczonej oraz budynku mieszkalnego – przybudówki.

Frontowy budynek mieszkalny jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w 1910 r. W budynku tym znajduje się 12 lokali mieszkalnych (19 izb) o łącznej powierzchni użytkowej 303,32 m².

Oficyna o wysokości czterech kondygnacji, podpiwniczona, została wybudowana w 1910 r. W budynku tym znajduje się 10 lokali mieszkalnych (24 izby) o łącznej powierzchni użytkowej 439,49 m².

Budynek mieszkalny – przybudówka do oficyny, parterowy, został wybudowany w 1910 r. W budynku tym znajduje się jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 25,20 m².

Poniższa tabela zawiera zestawienie powierzchni i położenia poszczególnych lokali mieszkalnych w nieruchomości.

L.p.	Położenie	Powierzchnia [m ²]
1	front	21,17
2	front	26,33
3	front	31,20
4	front	24,03
5	front	21,45
6	front	26,22
7	front	31,15
8	front	24,19
9	front	21,22
10	front	26,06
11	front	28,08
12	front	22,22
	Suma	303,32
1	oficyna	54,07
2	oficyna	42,56
3	oficyna	53,76
4	oficyna	41,87
5	oficyna	53,34
6	oficyna	42,49
7	oficyna	54,13
8	oficyna	41,79
9	oficyna	31,45
10	oficyna	24,03
	Suma	439,49
1	dobudówka	25,20
	Łącznie	768,01
	Średnia powierzchnia lokalu	33,39

5.4.2. Opis konstrukcji i stanu technicznego budynków

Obiekty powstały w 1910 r. i zostały wybudowane w technologii tradycyjnej murowanej. Ze względu na brak dokładnej dokumentacji technicznej obiektu przyjęto informacje o konstrukcji budynku udostępnione przez zleceniodawcę. Zgodnie z nimi układ konstrukcyjny budynków wygląda następująco:

- ławy ceglane z odsadzkami
- ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej
- stropy nad piwnicą stalowe-ceramiczne typu Kleina, pozostałe stropy drewniane
- dach o konstrukcji drewnianej
- schody: stopnie i balustrady drewniane

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzam, że przedmiotowy budynek został zdewastowany i wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu.

Zgodnie ze swoją Decyzją NR – IVOT/366/2010 z dnia 18.08.2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy nakazał opróżnienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) znajdującego się na nieruchomości przy ul. Kamionkowskiej 29 w Warszawie. Stan budynku w dniu oględzin był nieodpowiedni. Stwierdzono ugięcie stropu w lokalu nr 21, pęknięcia ścian, ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych, zniszczoną stolarkę okienną, zawilgocenia i zagrzybienia ścian i stropów, uszkodzone rury i rynny spustowe, przecieki z dachu, zdewastowaną instalację elektryczną.

Ponadto podczas oględzin stwierdzono, iż w jednym z lokali brak jest wentylacji w pomieszczeniu w którym znajduje się kuchnia gazowa.

W dniu oględzin stwierdzono możliwość zawalenia się stropu w lokalu nr 21, a także porażenia prądem od zdewastowanej instalacji elektrycznej co stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Z przeglądu rocznego sporządzonego dnia 20 kwietnia 2010 r. oraz przeglądu 5 - cioletniego budynku sporządzonego dnia 20 kwietnia 2010 r. wynika, iż wiele elementów w budynku kwalifikuje się do wymiany tj. instalacja wodna i kanalizacyjna, instalacja elektryczna, dach i obróbki blacharskie do remontu, w zamieszkałych lokalach brak jest prawidłowych podłączeń do przewodów kominowych.

5.4.3. Stan docelowy nieruchomości

Zgodnie z oświadczeniem zleceniodawcy przedmiotowy budynek przejdzie kapitalny remont obejmujący przede wszystkim wykonanie wszelkich niezbędnych napraw obiektu: dach, stropy, piwnice, klatka (okna, schody, ściany, drzwi wejściowe itd.), fundamenty itp. Zostaną położone nowe instalacje wod.-kan., elektryczne, centralnego ogrzewania zasilanego z własnej kotłowni gazowej. Wykonany zostanie remont elewacji wraz malowaniem. W ramach prac remontowych wykonane zostaną prace związane z aranżacją otoczenia budynków.

Istniejące w budynkach lokale mieszkalne zachowają swój układ pomieszczeń i metraże. Mieszkania będą wykończone w standardzie deweloperskim: tynki gipsowo – wapienne na ścianach, pomalowane jeden raz na kolor biały, wyprowadzone instalacje wod.-kan. w łazienkach i kuchni/aneksie kuchennym, w pokojach na podłogach położone będą panele. Położona zostanie nowa instalacja elektryczna z gniazdkami i wyłącznikami, instalacja teleinformatyczna, instalacja grzewcza z grzejnikami, okna będą plastikowe, zostaną zamontowane nowe drzwi wejściowe do lokali, indywidualne olicznikowanie każdego mieszkania (prąd, woda, ciepło).

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Stosownie do treści art. 150 – 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej określono w dwóch wariantach:

- w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami według stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

W metodzie porównywania nieruchomości parami porównuje się nieruchomość wycenianą, której cechy są znane, lecz nie jest znana jej wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy, jak również ceny uzyskane w obrocie, są znane.

W wyniku zastosowania podejścia porównawczego uzyskuje się wartość rynkową nieruchomości, rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

Określenie wartości nieruchomości metodą porównywania nieruchomości parami przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
 - utworzono pary porównawcze nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
 - wyliczono poprawki kwotowe stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
 - określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
 - ostatecznie określono wartość nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
 - podstawę porównania stanowi 1 m² powierzchni użytkowej budynków.
- w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej według stanu po zakończeniu remontu i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych.

Ze względu na fakt braku transakcji rynkowych porównywalnymi nieruchomościami zabudowanymi po remoncie i adaptacji oraz przyjęte założenia i plany inwestora w procedurze wyceny określono rynkową wartość nieruchomości zabudowanej jako zorganizowanej całości przy założeniu, że wartość nieruchomości stanowi suma wartości kompleksu lokali mieszkalnych położonych w przedmiotowych budynkach.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,

- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie transakcyjnej minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$,
- określono cenę średnią C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określono zakres sumy współczynników korygujących,
- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości,
- podstawę porównania stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Rynkową wartość nieruchomości zabudowanej określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego

Dzielnica Praga Południe obejmuje tereny w większości przyłączone do Warszawy dopiero w 1916 roku. Podmiejski i w głównej mierze rolniczy charakter obecnej dzielnicy sprawiły, że brak jest tu w zasadzie budowli starszych niż z początku XX wieku. Od połowy lat 60-tych powstają na terenie dzielnicy osiedla mieszkaniowe: Kinowa, Ostrobramska, Igańska i największe – na Gocławiu, który stał się typowym dla schyłku XX w. blokowiskiem – sypialnią stolicy.

Praga Południe jest dzielnicą zieleni. Dogodnie położony Park Skaryszewski im. Ignacego Paderewskiego z Jeziorkiem Kamionkowskim – fragmentem dawnego koryta Wisły, stanowić może, przy odpowiednich inwestycjach, praski odpowiednik Ogrodu Saskiego. Terenem sobotnio – niedzielnych spacerów stać się też może leżący na obrzeżu dzielnicy, wciąż mocno zaniedbany, rezerwat krajobrazowo - historyczny Olszynka Grochowska. Liczne są też jeszcze ogródki działkowe.

Dużą rolę w rozwoju dzielnicy odgrywają inwestycje. Powstaje reprezentacyjne handlowo – usługowe centrum dzielnicy w rejonie Ronda Wiatraczna. A w całej dzielnicy buduje się biurowce i domy mieszkalne o nowoczesnej i niebanalnej architekturze.

7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

W procesie analizy rynku zbadano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi za okres ostatnich dwóch lat na terenie Pragi Południe

i sąsiadującej Pragi Północ. Okazało się, że w ostatnim okresie liczba takich transakcji znacznie wzrosła i w badanym okresie zaobserwowano aż 7 takich transakcji. Zbywane nieruchomości były bardzo zróżnicowane począwszy od małych budynków o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 200-250 m² i zawierających jedynie kilka lokali mieszkalnych do nieruchomości o powierzchni użytkowej budynków przekraczającej ponad 1000 m² i zawierających kilkadziesiąt lokali mieszkalnych. Należy zauważyć że w przypadku sprzedawanych domów mieszkalnych wielorodzinnych podawaną powierzchnię użytkową stanowiła suma powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych.

Powierzchnie działek zbywanych nieruchomości także były zróżnicowane i zaczynały się od poziomu ok. 260 m² do ponad 900 m². Jednak nie zauważono bezpośredniej korelacji pomiędzy ceną nieruchomości a wielkością działki. Raczej wielkość działki była zależna od wielkości budynku.

Zaobserwowane ceny transakcyjne również były bardzo zróżnicowane i zaczynały się od poziomu 760 000 zł za bardzo mały dom o powierzchni użytkowej poniżej 300 m² do poziomu nawet 3 600 000 zł za bardzo duży dom o powierzchni użytkowej ponad 1200 m².

Sprzedawane budynki były najczęściej przeznaczone do kapitalnego remontu i od lat niezamieszane. Niektóre budynki znajdują się pod opieką konserwatora zabytków co skutecznie utrudnia proces inwestycyjny.

Ze względu na sporadyczność transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na terenie Pragi Południe i Pragi Północ, zróżnicowanie geograficzne położenia nieruchomości oraz ich wielkość i stan techniczny autor niniejszego opracowania nie był w stanie wyznaczyć wiarygodnego trendu rynkowego i z tego powodu nie dokonał aktualizacji cen transakcyjnych.

7.3. Analiza rynku lokali mieszkalnych

Rynek lokali mieszkalnych na terenie dzielnicy Warszawa – Praga Południe jest bardzo rozwinięty. Fakt ten ma odzwierciedlenie w dużej liczbie transakcji kupna – sprzedaży, jak również w ilości zawieranych umów na finansowanie budowy lokali mieszkalnych.

Tradycyjnie dla Pragi Południe najwyższe ceny transakcyjne mieszkań i to zarówno w starym budownictwie jak i w nowym osiągane są na terenie Saskiej Kępy. Również lokale położone przy głównych trasach dzielnicy takich jak Grochowska, Al. Stanów Zjednoczonych, Waszyngtona i Ostrobramska także mają wysoki poziom cen. Dynamika wzrostu cen była duża, ponieważ przez wiele lat wschodnia część Warszawy nie cieszyła się popularnością.

Źródłem danych, na podstawie których sporządzono analizę rynku lokali mieszkalnych, były akty notarialne umów sprzedaży dokonanych na terenie dzielnicy Warszawa – Praga Południe sporządzone w latach 2012 – 2013. W okresie tym przebadano 874 transakcje.

Zanotowano następujące ceny transakcyjne 1 m² powierzchni mieszkań:

Cena maksymalna – $C_{\max} = 22\,274,20 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna – $C_{\min} = 3\,156,23 \text{ zł/m}^2$

Cena średnia – $C_{\text{śr}} = 7\,206,95 \text{ zł/m}^2$

Zanotowane powierzchnie zbytych lokali to:

Powierzchnia maksymalna – $P_{\max} = 175,40 \text{ m}^2$

Powierzchnia minimalna – $P_{\min} = 8,03 \text{ m}^2$

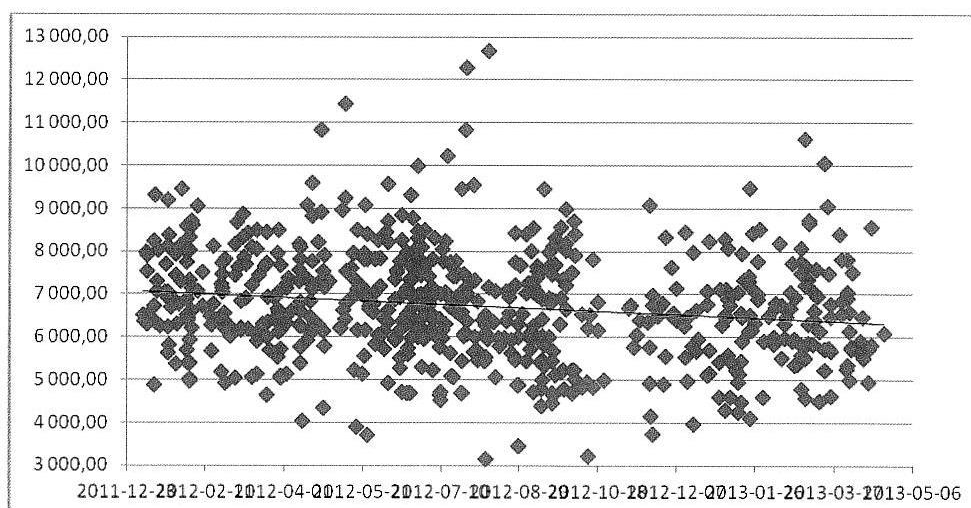
Powierzchnia średnia – $P_{\text{śr}} = 49,04 \text{ m}^2$

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych uzależnione są w szczególności od lokalizacji, rodzaju otoczenia, standardu lokalu mieszkalnego i budynku, dostępu do komunikacji miejskiej i położenia lokalu w budynku.

W procesie analizy rynku zauważono duży obrót mieszkaniami małymi o powierzchni nie przekraczającej 40 m². Lokale takie osiągają najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu. Lokale o większych powierzchniach występują w obrocie zdecydowanie rzadziej, a lokale o powierzchniach przekraczających 100 m² występują jedynie sporadycznie (zaobserwowano jedynie ok. 28 transakcji). Bardzo często sprzedawane lokale wymagają przeprowadzenia generalnego remontu lub wykończenia (stan developerski).

7.4. Analiza zmian cen nieruchomości w czasie

Ze względu na fakt, że rynek nieruchomości lokalowych na terenie dzielnicy Praga Południe jest bardzo dobrze rozwinięty pozwoliło to na przeanalizowanie zmiany cen nieruchomości w czasie. W procesie analizy zmian cen nieruchomości z badań wyłączono obszar Saskiej Kępy ze względu na fakt znacznie odstającego poziomu cen nieruchomości w tej części dzielnicy który to poziom znacznie wpływa na wyniki badań. Na podstawie próbki 648 transakcji dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie Pragi Południe dokonanych w latach 2012 – 2013 otrzymano wyniki analizy trendu zaprezentowane na poniższym wykresie.



Na podstawie analizy danych i wykresu można stwierdzić, że ceny lokali mieszkalnych notują lekki spadek na przestrzeni ostatniego 1,5 roku. W ciągu badanych 17 miesięcy ceny obniżyły się średnio o 8,6% co daje średnio 0,5% miesięcznie. Z tego względu autor dokonał aktualizacji cen transakcyjnych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ

8.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

W procedurze określania wartości do porównania przyjęto 3 nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi będące przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2012 – 2013 na terenie dzielnic Warszawy – Pragi Południe i Pragi Północ.

Nieruchomości przyjęte do porównania

1. Warszawa – Praga Południe, ul. Grochowska

Data transakcji **marzec 2013 r.**

Działka o pow. **516 m²**

Nieruchomość jest położona w pośredniej części dzielnicy, po północnej stronie ul. Grochowskiej. Ekspozycja nieruchomości dobra.

Prawo użytkowania wieczystego działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym trzykondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 162 m², powierzchni użytkowej **252,40 m²**, w którym znajduje się 6 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe, wzniesionym w 1931 r.

Obiekt jest w średnim stanie technicznym, wymaga remontu.
Brak możliwości rozwojowych zabudowy nieruchomości.
cena transakcyjna – **760 000 zł**
cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku – **3 011,09 zł/m²**

2. Warszawa – Praga Północ, ul. Kępna

Data transakcji **czerwiec 2012 r.**
Działka o pow. **842 m²**
Nieruchomość jest położona w centralnej części dzielnicy, w pobliżu skrzyżowania ul. Kępnej z Targową. Dosyć dobra ekspozycja.
Działka w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 686 m², o powierzchni użytkowej **1238,62 m²**, w którym znajduje się 25 lokali, wzniesionym w 1905 r., wpisany do rejestru zabytków kamienica d. Ludwika Manitiusa. Na parterze budynku znajdują się lokale będące w trakcie przekształcania na lokale użytkowe.
Lokal użytkowy nr 1 położony na parterze jest wynajmowany na cele gastronomiczne.
Obiekt jest w średnim stanie technicznym, wymaga remontu.
Brak możliwości rozwojowych zabudowy nieruchomości.
cena transakcyjna – **3 600 000 zł**
cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku – **2 906,46 zł/m²**

3. Warszawa – Praga Południe, ul. Kamionkowska

Data transakcji **wrzesień 2012 r.**
Działka o pow. **458 m²**
Nieruchomość jest położona w pośredniej części dzielnicy, na północ od ul. Grochowskiej. Ekspozycja średnia.
Działka w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem mieszkalnym o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni zabudowy 265 m², o powierzchni użytkowej **692,69 m²**, w którym znajdują się lokale mieszkalne, wzniesionym w 1904 r. wraz z budynkiem oficyny o powierzchni zabudowy 28 m², o powierzchni użytkowej **17,35 m²**, wzniesionym w 1904 r. oraz budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 12 m². Obiekt został wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
Obiekt jest w słabym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu.
Brak możliwości rozwojowych zabudowy nieruchomości.
cena transakcyjna – **1 650 000 zł**
cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku – **2 323,81 zł/m²**

8.2. Ustalenie cech rynkowych

Na podstawie analizy rynku nieruchomości mieszkalnych wielorodzinnych ustalono następujące cechy rynkowe wraz z wagami:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji	20%
2.	Stan techniczny obiektu	20%
3.	Wielkość budynku	30%
4.	Ograniczenia prawne	30%

Rynek podzielono ze względu na:

Atrakcyjność lokalizacji:

- **dobra** – nieruchomość położona w centralnej części dzielnicy, z dosyć dobrą ekspozycją,
- **przeciętna** – nieruchomość położona w pośredniej części dzielnicy, z przeciętną ekspozycją,

Stan techniczny obiektu:

- **przeciętny** – budynek w średnim stanie technicznym, wymaga remontu,
- **słaby** – budynek w słabym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu,

Wielkość budynku:

- **droższy** – budynek dosyć mały o powierzchni użytkowej do 1000 m²,
- **tańszy** – budynek dosyć duży o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m²,

Ograniczenia prawne:

- **brak** – obiekt nie podlega ochronie konserwatora zabytków,
- **występują** – obiekt podlega ochronie konserwatora zabytków.

8.3. Ustalenie zakresu kwotowego poprawek

Maksymalny zakres różnicy cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,011,09 \text{ zł/m}^2 - 2\,323,81 \text{ zł/m}^2 = 687,28 \text{ zł/m}^2$$

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres kwotowy poprawek [PLN]
1.	Atrakcyjność lokalizacji	20	137,46
2.	Stan techniczny obiektu	20	137,46
3.	Wielkość budynku	30	206,18
4.	Ograniczenia prawne	30	206,18
Suma		100	687,28

8.4. Procedura wyceny

Wartość rynkową nieruchomości jako zorganizowanej całości określono w oparciu o przedstawioną w punkcie 6. metodologię.

W poniższej tabeli określono wartości współczynników korekcyjnych ceny dla określonej wartości rynkowej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe różniące poszczególne nieruchomości	Waga cechy (PLN)	Wartość nieruchomości skorygowana
I	Para X – Warszawa, ul. Grochowska		
1.	Atrakcyjność lokalizacji	+/-	2 873,63 zł/m ²
2.	Stan techniczny obiektu	- 137,46	
3.	Wielkość budynku	+/-	
4.	Ograniczenia prawne	+/-	
	Suma wag	- 137,46	
II	Para X – Warszawa, ul. Kępna		
1.	Atrakcyjność lokalizacji	- 137,46	3 043,90 zł/m ²
2.	Stan techniczny obiektu	- 137,46	
3.	Wielkość budynku	+ 206,18	
4.	Ograniczenia prawne	+ 206,18	
	Suma wag	+ 137,44	
III	Para X – Warszawa, ul. Kamionkowska		
1.	Atrakcyjność lokalizacji	+/-	2 529,99 zł/m ²
2.	Stan techniczny obiektu	+/-	
3.	Wielkość budynku	+/-	
4.	Ograniczenia prawne	+ 206,18	
	Suma wag	+ 206,18	
	Średnia wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku		2 815,84 zł/m²

Wartość rynkową nieruchomości obliczono na podstawie poniższej formuły:

$$W_R = Wm^2 \times P$$

gdzie:

- Wm^2 – średnia wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 W_R – rynkowa wartość nieruchomości,
 P – powierzchnia użytkowa budynku.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej o łącznej powierzchni użytkowej budynków **768,01 m²**, według stanu na dzień wizji lokalnej, wynosi:

$$W_R = 2\,815,84 \text{ zł/m}^2 \times 768,01 \text{ m}^2 = \mathbf{2\,162\,593,28 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa (WR) dla
aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:**

2 162 600 zł

słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU PO ZAKOŃCZENIU REMONTU

Określenie wartości rynkowej przedmiotowego kompleksu lokali mieszkalnych, według stanu po zakończeniu remontu i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych, przeprowadzono metodą korygowania ceny średniej, uwzględniając aktualnie kształtujące się ceny w obrocie tego typu nieruchomościami na rynku, ich powierzchnię i kształt, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, możliwość alternatywnego wykorzystania, istniejące ograniczenia, położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia, dostępność komunikacji, wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Rynkową wartość prawa własności kompleksu lokali mieszkalnych określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).

9.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

W oparciu o analizę rynku oraz charakter przedmiotu wyceny w procedurze wyceny przyjęto 23 lokale mieszkalne, które były przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży w latach 2012 – 2013 na terenie dzielnicy Warszawa – Praga Południe. Ich opis zawarto w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Kondygnacja	Powierzchnia [m ²]	Cena za 1 m ² [PLN]	Zaktualizowana cena za 1 m ² [PLN]
1.	marzec 2013	Kobielska	1	19,80	7 828,28	7 671,72
2.	luty 2013	Serocka	5	28,90	7 647,06	7 455,88
3.	marzec 2013	Złotej Wilgi	12	23,14	7 346,59	7 199,65
4.	styczeń 2013	Dwernickiego	1	23,19	7 309,18	7 089,91
5.	marzec 2013	Zamieniecka	5	27,86	7 178,75	7 035,18
6.	styczeń 2013	Rogalskiego	13	44,99	7 112,69	6 899,31
7.	styczeń 2013	Krypska	4	40,10	7 107,23	6 894,01
8.	grudzień 2012	Daszowska	2	29,37	7 065,03	6 817,76
9.	styczeń 2013	Chrzanowskiego	2	20,30	7 044,33	6 833,00
10.	luty 2013	Osowska	1	34,50	7 043,48	6 867,39
11.	marzec 2013	Osiecka	3	27,00	7 037,04	6 896,30
12.	listopad 2012	Świętosławska	2	38,00	6 973,68	6 694,74
13.	grudzień 2012	Grochowska	9	24,69	6 763,06	6 526,35
14.	listopad 2012	Grochowska	1	38,90	6 683,80	6 416,45
15.	styczeń 2013	Grochowska	5	53,70	6 517,69	6 322,16
16.	grudzień 2012	Mycielskiego	2	22,27	6 511,00	6 283,12
17.	styczeń 2013	Kobielska	1	20,46	6 451,61	6 258,06
18.	styczeń 2013	Abrahama	4	52,74	6 446,72	6 253,32
19.	styczeń 2013	Siennicka	4	44,07	6 126,62	5 942,82
20.	kwiecień 2013	Stanisława Augusta	3	28,76	6 084,84	5 993,57
21.	luty 2013	Suchodolska	4	45,78	5 897,77	5 750,33
22.	marzec 2013	Grochowska	3	51,42	5 834,31	5 717,62
23.	grudzień 2012	Majdańska	4	51,90	5 780,35	5 578,03
Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego					6 773,53	6 582,46

9.2. Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczny – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania. Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość.

Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono w oparciu o stan rynku lokalnego, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie analizy rynku lokali mieszkalnych oraz analizy preferencji klientów na terenie dzielnicy Praga Południe ustalono następujące cechy rynkowe wraz z wagami:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji, dostępność komunikacji	30%
2.	Sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia	15%
3.	Standard budynku	25%
4.	Wyposażenie i stan techniczny wnętrza	30%

Dla potrzeb szacowania przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki: atrakcyjność lokalizacji, dostępność komunikacji:

- **bardzo dobra** – centralna część dzielnicy, bliskość i dobry dojazd środkami komunikacji miejskiej,
- **dobra** – pośrednia część dzielnicy, nieznaczne oddalenie od środków komunikacji miejskiej,
- **przeciętna** – peryferyjna część dzielnicy, oddalenie od środków komunikacji miejskiej,

sąsiedztwo i zagospodarowanie otoczenia:

- **korzystne** – otoczenie podobnych obiektów, utwardzone alejki z zielenią, bezpośrednia bliskość podstawowych usług, stosunkowo małe natężenie zabudowy,
- **przeciętne** – otoczenie względnie podobnych obiektów, przeciętna ilość zieleni miejskiej, duże natężenie zabudowy,
- **niekorzystne** – otoczenie obiektami innego rodzaju, mała ilość zieleni miejskiej, możliwe zagrożenie hałasem,

standard budynku:

- **dobry** – budynek o typowej konstrukcji z lat przedwojennych i powojennych, w dobrym stanie technicznym, stale prawidłowo konserwowany,
- **przeciętny** – budynek o typowej konstrukcji z lat powojennych, w przeciętnym stanie technicznym, wymaga prac remontowych,
- **słaby** – budynek o typowej konstrukcji z lat powojennych, w przeciętnym stanie technicznym, obiekt wymaga kapitalnego remontu,

wyposażenie i stan techniczny wnętrza:

- **korzystne** – stan techniczny dobry, lokal o dobrym standardzie,
- **przeciętne** – stan techniczny dobry, lokal o przeciętnym standardzie,
- **słabe** – stan techniczny przeciętny i dobry, lokal wymaga remontu/wykończenia.

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości skrajnych		
		Najgorsza	Najlepsza	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji, dostępność komunikacji	przeciętna	bardzo dobra	dobra
2.	Sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia	niekorzystne	korzystne	przeciętne
3.	Standard budynku	słaby	dobry	dobry
4.	Wyposażenie i stan techniczny wnętrza	słabe	korzystne	słabe

9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbkę reprezentatywnej poszczególne wartości kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 5\,578,03 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\max} &= 7\,671,72 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 6\,582,46 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Zakres współczynników korygujących wynosi:

$$\left[0,847 \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq 1,165 \right]$$

9.4. Określenie wartości rynkowej kompleksu lokali mieszkalnych

Wartość rynkową kompleksu lokali mieszkalnych określono w oparciu o przedstawioną w punkcie 6 niniejszego opracowania metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
1.	Atrakcyjność lokalizacji, dostępność komunikacji	30	0,254-0,350	0,302
2.	Sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia	15	0,127-0,174	0,150
3.	Standard budynku	25	0,212-0,291	0,291
4.	Wypożyczenie i stan techniczny wnętrza	30	0,254-0,350	0,254
Suma		100	0,847-1,165	0,997

Wartość 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego określono wg poniższej formuły:

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i * K$$

gdzie:

- W_R – wartość rynkowa 1 m² lokalu mieszkalnego,
- C_{sr} – średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego,
- u_i – współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości,
- n – liczba cech rynkowych,
- K – współczynnik korekcyjny.

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

$$W_R = 6\,582,46 \text{ zł/m}^2 \times 0,997 \times 1,0 = \mathbf{6\,562,71 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa kompleksu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej lokali wynoszącej **768,01 m²**, według stanu po zakończeniu remontu, wynosi:

$$W_R = 6\,562,71 \text{ zł/m}^2 \times 768,01 \text{ m}^2 = \mathbf{5\,040\,226,91 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa (WR) kompleksu lokali określona w podejściu porównawczym dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

5 040 200 zł

słownie: pięć milionów czterdzieści tysięcy dwieście złotych

10. WNIOSKI

Zestawienie uzyskanych wartości rynkowych w zależności od stanu nieruchomości prezentuje poniższa tabela.

L.p.	Nieruchomości	Oszacowane wartości
1.	Nieruchomość zabudowana według stanu na dzień wizji lokalnej	2 162 600 zł
2.	Nieruchomość zabudowana według stanu po zakończeniu prac remontowych	5 040 200 zł

Oszacowane wartości są wartościami rynkowymi rozumianymi jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania w warunkach wolnego rynku przy założeniu, iż:

- zaistnieją przyjęte w procesie wyceny założenia
- żadna ze stron nie działa pod presją
- obie strony są zainteresowane przeprowadzeniem transakcji
- nieruchomość znajduje się na rynku przez odpowiednio długi czas
- na cenę nie mają wpływu żadne szczególne okoliczności i ulgi finansowe
- jest to wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania
- określona wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku nieruchomości.

11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- widok mapy geodezyjnej ze zdjęciem lotniczym
- dokumentacja zdjęciowa
- mapa dzielnicy Warszawa – Praga Południe
- Akt notarialny Rep. A nr 3441/2013 z dnia 19.06.2013 r. Przedwstępna umowa sprzedaży.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr ew. 49 z dnia 23.08.2013 r.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr ew. 50/1 z dnia 23.08.2013 r.
- Wydruk z mapy ewidencyjnej z dnia 23.08.2013 r.

- Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy NR – IVOT/366/2010 z dnia 18.08.2010 r.
- Pismo Zakładu Administrowania Nieruchomościami z dnia 04.03.1999 r.

12. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko zgodnie z jego celem, określonym w pkt. 2 niniejszego opracowania i autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niezgodne z celem jego sporządzenia.
3. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość – wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
4. Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za przyznanie kredytu bankowego oraz nie uczestniczy w procesie jego przyznawania. Za wszelką kalkulację ryzyka odpowiada firma udzielająca kredytu.
5. Wycena nie uwzględnia ewentualnych obciążeń finansowych wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych lub skarbowych.
6. Oszacowana wartość nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
7. Określona wartość nie uwzględnia podatku VAT, obliczenia przeprowadzono w cenach netto.
8. Wycenę przeprowadzono według stanu prawnego przedstawionego przez Zleceniodawcę na dzień wyceny.
9. Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianami relacji popytu-podaży na rynku lokalnym.
10. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
11. Opinia o stanie technicznym budynków, zawarta w operacie, służy wyłącznie do wyceny obiektów i nie stanowi ekspertyzy technicznej.



13. OCENA RYZYKA

Zgodnie punktem 4.2 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” poniższa tabela zawiera potencjalne ryzyka związane z przedmiotową nieruchomością wraz z oceną zagrożenia.

L.p.	Ryzyka	Ocena
1.	bezpośrednie sąsiedztwo zakładów przemysłowych o wysokiej uciążliwości takich jak np. rafineria lub elektrownia atomowa lub inne	brak zagrożenia
2.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej lub projektowanej autostrady lub trasy szybkiego ruchu	brak zagrożenia
3.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej lub projektowanej spalarni śmieci	brak zagrożenia
4.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego lub projektowanego wysypiska śmieci	brak zagrożenia
5.	obszar zagrożony sejsmicznie	brak zagrożenia
6.	obszar zagrożony podtopieniami	brak zagrożenia
7.	obszar zagrożony uszkodzeniami górnictwem	brak zagrożenia
8.	zagrożenie katastrofą budowlaną obiektu	budynek frontowy obecnie nie nadaje się do zamieszkania dla ludzi, budynek oficyny wymaga kapitalnego remontu
9.	możliwość upadku obiektów latających	brak ryzyka – obowiązkowe ubezpieczenie nieruchomości
10.	możliwość zmiany przepisów prawa dotyczących rynku nieruchomości	0% - 100%
11.	wybuch wojny	0% - 100%
12.	inne nieprzewidziane ryzyka typu wybuch epidemii, wystąpienie z Unii Europejskiej, krach systemu finansowego, etc.	0% - 100%
13.	Zagrożenia prawne	Istnieje możliwość nie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi wielorodzinnymi na terenie dzielnicy Warszawa – Praga Południe oraz sąsiadującej Pragi Północ stwierdzono, że wzrasta zainteresowanie takimi budynkami.

Obecnie liczba nowych inwestycji znacznie zmalała i jest sporadycznie realizowana głównie na terenach peryferyjnych dzielnicy gdzie pozostały jeszcze działki niezabudowane lub na miejscu wyburzanych starych zabudowań. Drugą kategorią inwestycji mieszkaniowych jest pozyskiwanie gruntów zabudowanych starymi budynkami mieszkalnymi które są albo remontowane, albo rozbudowywane i dostosowane do współczesnych standardów. Najczęściej obiekty takie znajdują się w dosyć atrakcyjnych lokalizacjach dzielnicy.

W wyniku analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych dzielnicy Warszawa – Praga Południe stwierdzono, iż występuje tutaj niezmiennie duże zainteresowanie kupujących tym rejonem Warszawy.

Rynek nieruchomości mieszkalnych jest bardzo dobrze rozwinięty, zwłaszcza w sektorze lokali mieszkalnych. Świadczą o tym bardzo liczne transakcje mieszkaniowymi na rynku wtórnym oraz nowe inwestycje na rynku pierwotnym, które sprzedają się

dosyć szybko. Pomimo równoległego występowania od wielu lat na rynku Pragi Południe lokali mieszkalnych w budynkach z lat 70/80-tych i starszych oraz z lat 90-tych i przełomu wieków nabywców znajdują obydwa rodzaje lokali. Wynika to z faktu, że różnica w cenach pomiędzy nową i starszą zabudową jest dosyć duża i bezpośrednio nie konkurują ze sobą.

W procesie analizy ryzyk związanych bezpośrednio z przedmiotową nieruchomością stwierdza się występowanie ryzyka związanego z brakiem obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, ryzyka związanego ze stanem technicznym budynków, ryzyka związanego z niezakończeniem planowanej inwestycji i ryzyka związanego z rodzajem nieruchomości.

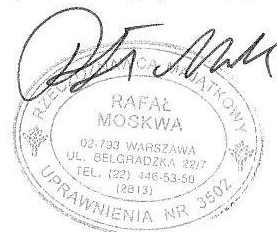
Odnosnie ryzyka dotyczącego braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zauważyć, że okoliczne działki są już w dużej mierze zabudowane lub stanowią tereny zielone przez co potencjalne zagrożenie realizacji inwestycji mającej negatywny wpływ na przedmiotową nieruchomość jest minimalne.

Odnosnie ryzyka związanego ze stanem technicznym budynków należy zauważyć, że inwestor planuje przeprowadzić kapitalny remont obiektów oraz naprawić uszkodzenia budynków dyskwalifikujące je do dalszej eksploatacji.

Odnosnie ryzyka związanego z niezakończeniem planowanej inwestycji należy zauważyć, że firma 2C Partners Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie specjalizuje się w inwestycjach tego typu, lecz ryzyko takie będzie zawsze istniało.

Odnosnie ryzyka związanego z rodzajem nieruchomości należy zauważyć, że inwestor planuje sprzedać nie całą nieruchomość a wyodrębnione małe lokale mieszkalne. Ze względu na ich dosyć małą powierzchnię przewiduje się ich dosyć szybką sprzedaż.

Podsumowując analizę ryzyk można stwierdzić, że przyszła wartość nieruchomości uzależniona jest głównie od wyniku realizacji planowanej inwestycji, ogólnych nastrojów konsumpcyjnych kupujących, polityki kredytowej banków, poziomu zarobków oraz ogólnego rozwoju gospodarki.



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



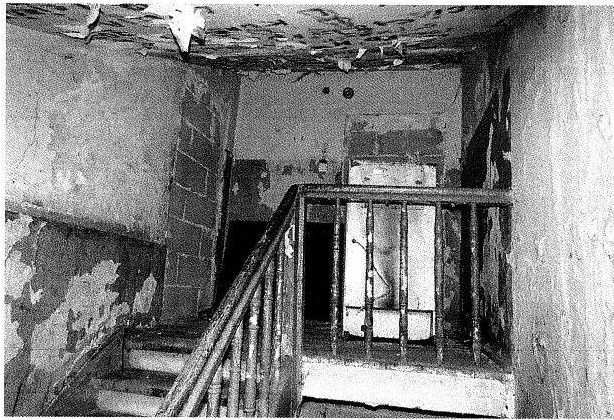
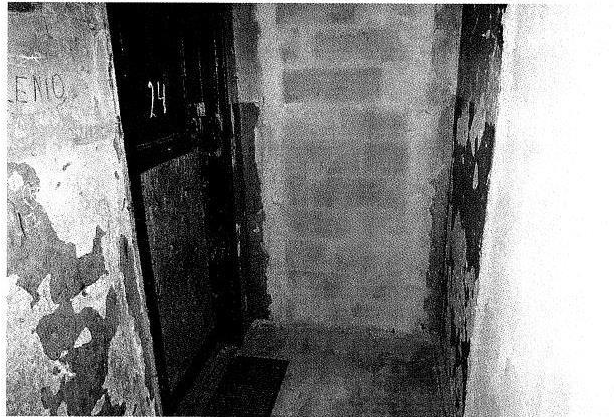
Widok przedmiotowej nieruchomości

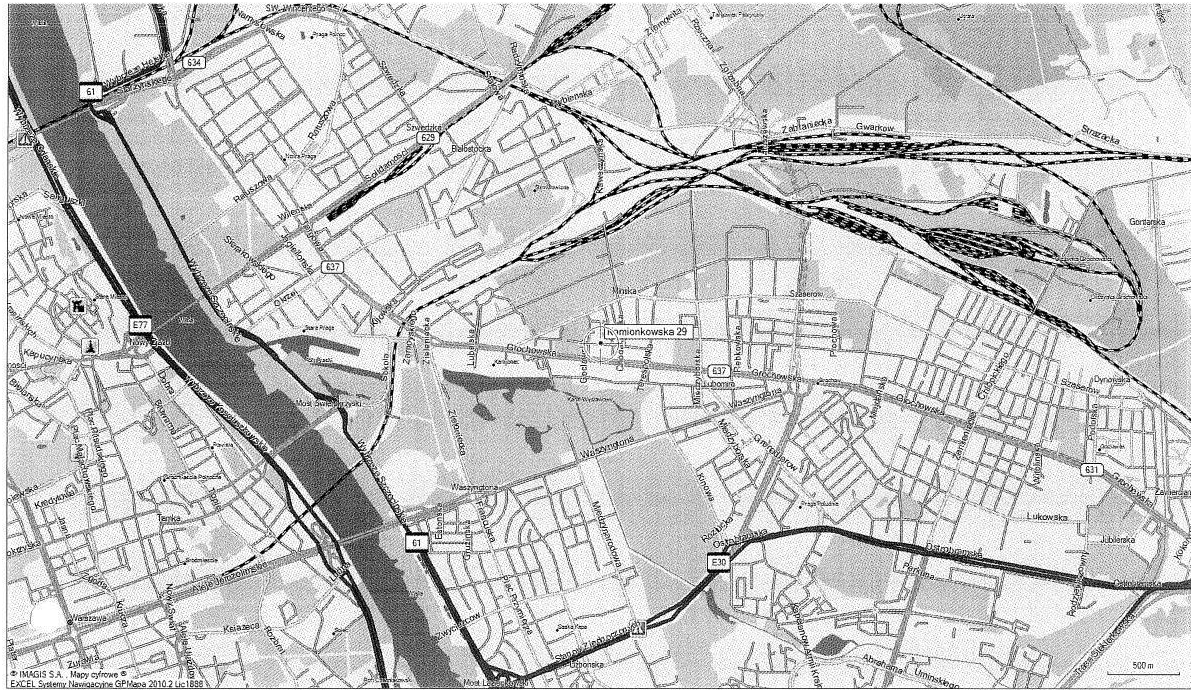


Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości





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

Według bilansu Emitenta sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku kwota zobowiązań Spółki wraz z rezerwami wyniosła 7.788,4 tys. zł.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 30 czerwca 2013 roku, czyli na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji zobowiązania ogółem Emitenta (wraz z rezerwami na zobowiązania) wynosiły 9,9 mln zł.

Przedstawiona w propozycji nabycia Obligacji Serii D perspektywa kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu ich całkowitego wykupu jest następująca:

[mln zł]	31 XII 2013	31 XII 2014	31 XII 2015	31 XII 2016	31 III 2016
Zobowiązania ogółem	17,0	15,1	12,2	12,4	10,1

Prognoza stanu zobowiązań została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta na dzień udostępnienia propozycji nabycia (16 października 2013 roku). Po zakończeniu oferty Obligacji Serii D Spółka przeprowadziła jeszcze oferty obligacji serii E, F i G.

Propozycja nabycia ostatniej (na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej) serii obligacji Emitenta, czyli serii G, udostępniona dnia 8 września 2014 roku, zawierała informację, że wartość zobowiązań do czasu wykupu obligacji serii G zawierała następujące informacje w tym zakresie:

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

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

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

8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być

sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Wszelkie dane umożliwiające nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z ich emisji będą dostępne:

- w raportach okresowych,
- w raportach bieżących,
- na stronie internetowej Emitenta.

9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Warunki emisji Obligacji Serii D nie przewidują świadczeń niepieniężnych

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

Wycenę przedmiotu zabezpieczenia Obligacji - nieruchomości w Warszawie, przy ulicy Kamionkowskiej 29 (księga wieczysta nr KW WA6M/00192619/3) dokonał na zlecenie Emitenta rzeczoznawca majątkowy Rafał Moskwa (nr uprawnień 3502). Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę w dniu 2 września 2013 roku wartość przedmiotu zabezpieczenia w stanie aktualnym wynosi 2.162.600 zł.

Kopia wyciągu z operatu szacunkowego przedstawiona jest na następnej stronie a kopia całego operatu szacunkowego zamieszczona jest w punkcie 6 Noty Informacyjnej.

Wyciąg z operatu szacunkowego

sporządzony w trybie art. 158 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 – tekst jednolity)

Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana uregulowana w księdze wieczystej KW WA6M/00192619/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie składająca się z prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 3-02-06, działka nr ewid. 49 o powierzchni 695 m ² , działka nr ewid. 50/1 o powierzchni 80 m ² oraz prawa własności dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 768,01 m ² stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej jako zorganizowanej całości według stanu na dzień wizji lokalnej oraz według stanu po zakończeniu remontu i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych.
Adres nieruchomości:	Warszawa – Praga Południe, ul. Kamionkowska 29, działki nr ew. 49 i 50/1 w obrębie 3-02-06
Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Oszacowane wartości:	<u>5 040 200 zł</u> słownie: <i>pięć milionów czterdzieści tysięcy dwieście złotych</i> <u>2 162 600 zł</u> słownie: <i>dwa miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych</i> • rynkowa wartość nieruchomości według stanu po zakończeniu remontu • rynkowa wartość nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej
Poziom cen:	lipiec 2013 rok
Cel wyceny:	Dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności
Metoda szacowania:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami i korygowania ceny średniej
Data wizji lokalnej:	Autor operatu szacunkowego
11 lipca 2013 rok	

11. Informacje dotyczące emisji obligacji zamiennych na akcje

Obligacje Serii D nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

12. Informacje dotyczące emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Obligacje Serii D nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

4. ZAŁĄCZNIKI

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/429963/4/20140819150815

Strona 1 z 7

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.08.2014 godz. 15:08:15

Numer KRS: 0000429963

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	14.08.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	4	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/49089/13/854	
	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	-----
3.Firma, pod którą spółka działa	2C PARTNERS SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

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

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

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

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	DNIA 17 LIPCA 2012 ROKU NADZWYKZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI 2C PARTNERS SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PODJĘŁO UCHWAŁĘ NR 1 O PRZEKSZTAŁCENIU SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ W TRYBIE ART. 551 PAR. 1 K.S.H.	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	2C PARTNERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000258168
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	140554425

Rubryka 7 - Dane jednego akcjonariusza	
Brak wpisów	

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

Identyfikator wydruku: RP/429963/4/20140819150815

Strona 3 z 7

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

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	11500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

Dział 2

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

Identyfikator wydruku: RP/429963/4/20140819150815

Strona 4 z 7

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

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

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

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

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

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/429963/4/20140819150815

Strona 7 z 7

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 19.08.2014

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

2. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta oraz treść podjętych uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian Statutu Spółki nie zarejestrowanych przez sąd

2.1. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta

STATUT

spółki 2C PARTNERS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Artykuł 1

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

Artykuł 2

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Artykuł 3

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

Artykuł 4

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

Artykuł 5

Czas trwania spółki jest nieoznaczony.

Artykuł 6

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) 41 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 2) 45 - Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych,
- 3) 46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 4) 47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 5) 55 - Zakwaterowanie,
- 6) 56 - Działalność związana z wyżywieniem,
- 7) 68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 8) 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 9) 73 - Reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
- 10) 77 - Wynajem i dzierżawa,
- 11) 78 - Działalność związana z zatrudnieniem,
- 12) 81 - Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,

- 13) 82 - Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej,
- 14) 85.5 - Pozaszkolne formy edukacji.

Artykuł 7

- 7.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.150.000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 11.500.000 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty mieniem spółki przekształcanej pod firmą 2 C Partners Sp. z o.o.
- 7.2. Kapitał zakładowy może być podwyższony, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
- 7.3. Obniżenie kapitału zakładowego następuje poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji lub poprzez umorzenie akcji.
- 7.4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje uprawniające do objęcia akcji emitowanych przez Spółkę w zamian za te obligacje, zwane „obligacjami zamiennymi” lub obligacje z prawem pierwszeństwa.
- 7.5. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia akcji nowych emisji w stosunku do ilości posiadanych akcji, o ile uchwala Walnego Zgromadzenia nie wyłączy tego prawa.

Artykuł 8

- 8.1. Kapitał zakładowy stanowią akcje na okaziciela.
- 8.2. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

Artykuł 9

- 9.1. Akcje Spółki mogą być umarzane.
- 9.2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 9.3. Spółka może wydawać w zamian za umorzone akcje świadectwa użytkowe imienne lub na okaziciela.

Artykuł 10

Organami Spółki są:

- A. Zarząd;
- B. Rada Nadzorcza;
- C. Walne Zgromadzenie.

Artykuł 11

- 11.1. Zarząd spółki składa się od jednej do trzech osób.
- 11.2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji trwającej trzy lata.
- 11.3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
- 11.4. Członek Zarządu może wykonywać swą funkcję za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia. -

Artykuł 12

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

12.2. Do wyłącznej kompetencji Zarządu należy w szczególności:

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

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

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

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

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

Artykuł 13

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

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

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

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

Artykuł 14

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

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

14.3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

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

Artykuł 15

15.1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego.

15.2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w przypadku braku możliwości zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego – przez innego członka Rady Nadzorczej, zawiadomieniem wysłanym listem poleconym, telefaksem (jeżeli uzyskano potwierdzenie transmisji), pocztą elektroniczną (jeżeli wcześniej został podany adres e-mail), lub doręczonym osobiście, nie

później niż 7 (siedem) dni przed posiedzeniem, przy czym w sprawach nagłych z terminem 3 (trzech) dni przed posiedzeniem.

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

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

Artykuł 16

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

Artykuł 17

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

17.2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

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

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

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

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

Artykuł 18

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

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

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

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

- 1) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 2) wybór biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego Spółki,
- 3) wykonywanie in corpore zadań komitetu audytu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Artykuł 19

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

19.2. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

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

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

Artykuł 20

20.1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

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

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

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

20.5. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:

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

Artykuł 21

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

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

Artykuł 22

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

Artykuł 23

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

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

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

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

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

Artykuł 24

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

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

Artykuł 25

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

Artykuł 26

26.1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.

26.2. Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy.

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

Artykuł 27

27.1. Kapitał Spółki tworzą:

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

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

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

Artykuł 28

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

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

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

Artykuł 29

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1
Zarządu 2C Partners S.A..
z dnia 4 września 2013 roku
w sprawie emisji obligacji Serii D

§ 1.

1. Zarząd 2C Partners S.A., ("Spółka" lub "Emitent"), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.) niniejszym postanawia o emisji do 21 000 Obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 (sto) zł każda („Obligacje Serii D”).
2. Obligacje Serii D emitowane są w celu zakupu przez Emitenta nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej 29 lub innych nieruchomości o podobnym do niej charakterze i wartości, na której Emitent mógłby zrealizować proces jej restrukturyzacji.

§ 2.

Dniem Wykupu Obligacji Serii D będzie dzień 31 marca 2016 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii D, zwanemu dalej "Obligatariuszem" kwotę równą wartości nominalnej Obligacji Serii D.

§ 3.

1. Za okres od dnia następującego po dniu objęcia Obligacji Serii D do Dnia Wykupu Spółka będzie świadczyć Obligatariuszom odsetki, należne za kolejne trzymiesięczne Okresy Odsetkowe, które w każdym roku ustala się następująco:
 - a) od 1 stycznia do 31 marca,
 - b) od 1 kwietnia do 30 czerwca,
 - c) od 1 lipca do 30 września,
 - d) od 1 października (w roku 2013 – od 17 września) do 31 grudnia.

Wykaz Okresów Odsetkowych

Lp.	Okres odsetkowy		termin ustalenia praw do odsetek	termin wypłaty odsetek	kwota odsetek
	od	do			
1	17.09.2013	31.12.2013	19.12.2013	31.12.2013	2,90 zł
2	01.01.2014	31.03.2014	21.03.2014	31.03.2014	2,47 zł
3	01.04.2014	30.06.2014	20.06.2014	30.06.2014	2,49 zł
4	01.07.2014	30.09.2014	22.09.2014	30.09.2014	2,52 zł
5	01.10.2014	31.12.2014	19.12.2014	31.12.2014	2,52 zł
6	01.01.2015	31.03.2015	23.03.2015	31.03.2015	2,47 zł
7	01.04.2015	30.06.2015	22.06.2015	30.06.2015	2,49 zł
8	01.07.2015	30.09.2015	23.09.2015	30.09.2015	2,52 zł
9	01.10.2015	31.12.2015	22.12.2015	31.12.2015	2,52 zł
10	01.01.2016	31.03.2016	23.03.2016	31.03.2016	2,49 zł

2. Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w jego ostatnim dniu („Dzień Wypłaty Odsetek”),

3. Obligacje oprocentowane są według Stałej Stopy Procentowej (w stosunku rocznym) wynoszącej 10,0%.

§ 4.

1. Obligacje Serii D nie będą miały formy dokumentu.
2. Obligacje Serii D będą zdematerializowane w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej i będą zapisane na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu.
3. W przypadku niespełnienia warunku, o którym mowa w ust. 2 Obligacje Serii D będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną.

§ 5.

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii D zostanie dokonane w ramach oferty prywatnej.
2. Oferującym Obligacje Serii D w ofercie będzie Dom Maklerski Capital Partners S.A. z siedzibą w Warszawie.
3. Obligacje Serii D będą zaoferowane po Cenie Emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
4. Warunkiem objęcia Obligacji Serii D jest złożenie oświadczenia o przyjęciu Propozycji Nabycia Obligacji Serii D w formie pisemnej oraz opłacenie Obligacji Serii D w kwocie równej Cenie Emisyjnej za każdą obligację - nie później niż w dniu 13 września 2013 roku do godz. 17:00.
5. Wpłata tytułem opłacenia Obligacji Serii D winna być dokonana na rachunek bankowy Oferującego wskazany w Propozycji Nabycia. Za datę wpłaty uważa się dzień uznania tego rachunku.

§ 6.

1. Przydział Obligacji Serii D nastąpi w dniu 16 września 2013 roku. (Dzień Przydziału).
2. Objęcie Obligacji Serii D nastąpi w dniu 16 września 2013 roku.
3. Emisja Obligacji Serii D dojdzie do skutku, jeżeli objęte zostaną Obligacje Serii D o wartości, liczonej według ich Ceny Emisyjnej co najmniej 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych).
4. Warunki Emisji Obligacji Serii D regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

Załącznik 1 do Uchwały nr 1 Zarządu 2C Partners S.A.
z dnia 4 września 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii D

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Obligacje na okaziciela serii D o wartości nominalnej PLN 100,00 zł (słownie: sto złotych) każda o terminie wykupu **31 marca 2016** roku są emitowane przez **2C Partners S.A.** z siedzibą w Warszawie, ul. Kamionkowskiej 41 lok. 1, 03-812 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429963, z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 1.150.000 zł, o numerze NIP 951-21-84-278. Obligacje nie są przedmiotem oferty publicznej.

Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzanie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w systemie Catalyst. Obligacje nie mają formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej i będą zapisane na rachunku papierów wartościowych.

1) DEFINICJE

Następujące definicje odnoszą się do odpowiednich wyrażeń używanych w niniejszych Warunkach Emisji i Propozycji Nabycia Obligacji:

- a) Cena Emisyjna - oznacza cenę emisyjną Obligacji, równą 100,00 zł.
- b) Data Emisji - oznacza Dzień Przydziału Obligacji określony na 16 września 2013 roku.
- c) Dzień Roboczy - oznacza dzień nie będący dniem ustawowo wolnym od pracy.
- d) Dzień Wykupu - oznacza przypadający na dzień 31 marca 2016 roku dzień, w którym dokonywana jest wypłata równa wartości nominalnej Obligacji tytułem wykupu.
- e) Dzień Wypłaty Odsetek - oznacza przypadający na ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego dzień, w którym dokonywana jest wypłata odsetek za dany Okres Odsetkowy.
- f) Emitent lub Spółka - oznacza spółkę akcyjną 2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie.
- g) Ewidencja lub Ewidencja Obligacji lub Rejestr - oznacza ewidencję, o której mowa w art. 5a Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez Dom Maklerski Capital Partners S.A.
- h) Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia.
- i) Inwestor - oznacza osoby, do których została skierowana Propozycja Nabycia.
- j) Nieruchomość - oznacza nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Kamionkowskiej 29 w Warszawie, inne nieruchomości lub udziały we współwłasności w tych nieruchomościach lub powstałe w wyniku ich podziału, np. na stanowiące przedmiot odrębnej własności lokale o wycenie nie niższej niż 100% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.
- k) Obligacje - oznacza nie więcej niż 21.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 złotych każda, emitowanych przez Emitenta na

podstawie uchwały Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 września 2013 roku w sprawie emisji obligacji, które są przedmiotem Propozycji Nabycia.

- l) Obligatariusz - oznacza osobę uprawnioną z Obligacji, wpisaną do Ewidencji.
- m) Odsetki (Kupon Odsetkowy) - oznaczają należne Obligatariuszowi świadczenia z tytułu oprocentowania obligacji płatne co 3 miesiące w Dniu Wyплаты Odsetek przypadającym na ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego.
- n) Okres Odsetkowy - oznacza jeden z okresów 3-miesięcznych, za które należne są Odsetki. Okresy odsetkowe w każdym roku ustala się następująco: od 1 stycznia do 31 marca, od 1 kwietnia do 30 czerwca, od 1 lipca do 30 września, od 1 października (w roku 2013 - od 17 września) do 31 grudnia.
- o) Oferujący - Dom Maklerski Capital Partners S.A. z siedzibą w Warszawie
- p) PLN, Złoty, zł - oznacza złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
- q) Propozycja Nabycia - oznacza dokument, sporządzony zgodnie z przepisami prawa i stanowiący jedynie prawnie wiążący dokument, na podstawie którego Emitent składa propozycję nabycia Obligacji Inwestorom.
- r) Rachunek Oferującego - oznacza rachunek bankowy numer **20 1020 1026 0000 1002 0197 1514** prowadzony na rzecz Oferującego przez PKO BP S.A.
- s) Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza - oznacza rachunek papierów wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia lub inny rachunek papierów wartościowych wskazany przez Obligatariusza na piśmie i zaakceptowany przez Emitenta lub Oferującego.
- t) Rachunek Inwestora - oznacza otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza na piśmie i zaakceptowany przez Emitenta lub Oferującego.
- u) Statut - oznacza Statut Emitenta
- v) Stopa Procentowa (r) - 10,0% w skali roku.
- w) Uchwała Emisyjna - oznacza uchwałę Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 września 2013 roku w sprawie emisji obligacji serii D.
- x) Ustawa o Obligacjach - oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tj. Dz. U. 2001 roku Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.).
- y) Ustawa o Ofercie - oznacza ustawę 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 2009 r. Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.).
- z) Zapis Na Obligacje - oznacza należyście wypełniony Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia.

2) PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Podstawą prawną emisji jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała Emisyjna Emitenta.

3) CELE EMISJI

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków na sfinansowanie zakupu Nieruchomości.

4) MINIMALNY ZAPIS NA OBLIGACJE

Wartość minimalna Zapisu Na Obligacje wynosi 50.000 PLN, przy czym Emitent może przydzielić każdemu z Inwestorów Obligacja za dowolną kwotę.

5) PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

Przenoszenie praw z Obligacji nie jest w żaden sposób ani w żadnym zakresie ograniczone.

6) STATUS ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA I ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI

- a) Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości z zastrzeżeniem lit. b.
- b) Do czasu złożenia przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki środki z emisji Obligacji będą przechowywane przez Oferującego.
- c) Emitent w terminie do dnia 31.12.2013 roku złoży w formie aktu notarialnego wniosek o ustanowienie hipoteki na Nieruchomości do wysokości łącznej wartości nominalnej Obligacji wraz z odsetkami za cały okres trwania Obligacji, co stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy,
- d) Emitent do Dnia Przydziału zawrze umowę o administrowanie zabezpieczenia w postaci środków, o których mowa w lit. b, z Administratorem Zabezpieczenia, który na rachunek własny, lecz w imieniu Obligatariuszy wykonywać będzie prawa i obowiązki Obligatariuszy, jako wierzycieli,
- e) Emitent, przed ustanowieniem zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 6c, zawrze umowę o administrowanie hipoteką, z Administratorem Hipoteki, który na rachunek własny, lecz w imieniu Obligatariuszy wykonywać będzie prawa i obowiązki Obligatariuszy, jako wierzycieli hipotecznych.
- f) Administrator Hipoteki, na pisemne pod rygorem nieważności żądanie Emitenta, będzie uprawniony do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali lub zwolnienie hipoteki z Nieruchomości, pod warunkiem, że:
 - i) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży lokali, o których mowa w lit. e powyżej zostaną przekazane na rachunek zastrzeżony (escrow) Emitenta, na którym gromadzone będą wyłącznie środki przeznaczone na wykup Obligacji i które będą mogły być wypłacane wyłącznie na ten cel, lub
 - ii) Emitent oświadczy, że środki uzyskane ze sprzedaży lokali, o których mowa w lit. e powyżej zostaną przeznaczone na zakup innej nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości, która obciążona zostanie hipoteką, która stanowić będzie zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.

7) PŁATNOŚCI

- a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą przez Emitenta w drodze przelewu na Rachunek Inwestora bądź na rachunek pieniężny służący do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza. Żadne kwoty przypadające do zapłaty z tytułu Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie dokonania przelewu.
- b) Wypłaty z tytułu Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym i innym przepisom obowiązującym w miejscu płatności.
- c) Emitent będzie uprawniony, według własnego uznania i po uzyskaniu zgody właściwego sądu, do złożenia do depozytu sądowego kwoty wykupu z tytułu danej Obligacji, jeżeli:
 - i) Emitent nie otrzymał od Obligatariusza informacji koniecznych do dokonania wypłaty kwoty

wykupu na rzecz tego Obligatariusza; lub

ii) istnieje spór co do osoby Obligatariusza; lub

iii) w ocenie Emitenta dokonanie wypłaty z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariusza wiązałoby się z naruszeniem przepisów prawa lub naraziłoby Emitenta na zapłatę grzywny lub inną szkodę.

8) ZMIANA WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI

Zmiana wartości nominalnej Obligacji nie jest dopuszczalna.

9) WYKUP

Wykup Obligacji następuje poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w wysokości PLN 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdą Obligację. Świadczenie Pieniężne zostanie spełnione poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Inwestora. Datę obciążenia Rachunku Emitenta kwotą przelewu uważać się za datę dokonania wykupu Obligacji. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Po dokonaniu przelewu na Rachunek Inwestora podmiot prowadzący Ewidencję dokona w Ewidencji Obligacji odpowiednich zapisów odzwierciedlających stan umorzonych Obligacji.

10) PRZEDTERMINOWY WYKUP

- a) Do dnia 31 marca 2014 roku, Emitent ma prawo wykupić Obligacje przed Dniem Wykupu wyłącznie za zgodą Obligatariusza.
- b) Wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić na żądanie Emitenta zgłoszone Obligatariuszowi na piśmie pod rygorem nieważności, zgłoszone nie wcześniej niż 1 kwietnia 2014 roku.
- c) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji, o którym mowa w lit. b powyżej, Emitent zobowiązany będzie zapłacić oprócz kwoty wykupu stanowiącej Wartość Nominalną Obligacji powiększoną o należne i niezapłacone odsetki na wcześniejszy dzień wykupu, również premię w wysokości 1,0% od wspomnianej kwoty wykupu.
- d) W przypadku podjęcia przez Zarząd Emitenta decyzji o wykupie po dniu rejestracji Obligacji przez KDPW wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW.
- e) Zawiadomienie o Przedterminowym Wykupie wraz z wskazaniem daty wcześniejszego wykupu zostanie podane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego lub przesłane Obligatariuszom najpóźniej na 20 dni przed planowanym terminem wykonania prawa Przedterminowego wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do kwoty wykupu w ramach Przedterminowego wykupu będzie 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wcześniejszego wykupu.
- f) Począwszy od pierwszego dnia notowań Obligacji na Catalyst Emitent może nabywać Obligacje w drodze transakcji zawartej na rynku Catalyst.

11) PRZEDAWNNIENIE

Roszczenia z tytułu Obligacji ulegają przedawnieniu z upływem dziesięciu lat.

12) PRZYPADKI NARUSZENIA

Wszystkie przypadki bądź okoliczności opisane w niniejszym Punkcie stanowią Przypadki Naruszenia.

- a) **Brak zapłaty.** Emitent, pomimo spełnienia się warunków koniecznych, nie zapłaci w terminie wymagalności jakiegokolwiek kwoty należnej od Emitenta na rzecz jakiegokolwiek Obligatariusza z Obligacji lub osoby, która była Osobą Uprawnioną z Obligacji.

- b) **Przypadki Naruszeń Dotyczących Zabezpieczeń**
- i. Emitent do dnia 31 grudnia 2013 roku nie ustanowi na Nieruchomości hipoteki, o której mowa w pkt. 6 lit. b do wysokości łącznej wartości nominalnej Obligacji wraz z odsetkami za cały okres trwania Obligacji. Przez ustanowienie hipoteki rozumieć należy złożenie stosownego wniosku o wpis hipoteki do sądu wieczysto księgowego,
 - ii. Emitent naruszy warunki oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości;
 - iii. Którekolwiek z oświadczeń złożonych przez właściciela rzeczy i/ lub praw stanowiących przedmiot zabezpieczeń okaże się nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone (w całości lub w części);
 - iv. Brak prawomocnego wpisu hipoteki na Nieruchomości w terminie do dnia 31 marca 2014 roku,
 - v. Ustanowienie Administratora Hipoteki i/ lub Administratora Zabezpieczeniem okaże się nieważne lub w jakimkolwiek zakresie bezskuteczne;
 - vi. Emitent naruszy postanowienia Umowy o administrowanie Hipoteki i/lub Umowy o administrowanie Zabezpieczeniem;
- c) **Niezgodność zobowiązań z prawem.** Okaże się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem.
- d) **Nieprawdziwość oświadczeń.** Jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie w sposób wyraźny lub dorozumiany złożone przez Emitenta, zawarte w jakimkolwiek Dokumentcie Finansowym, jest lub okaże się nieprawdziwe w stosunku do stanu faktycznego obowiązującego w momencie, w którym takie oświadczenie lub zapewnienie zostało złożone w sposób wyraźny lub dorozumiany, lub zostanie złożone przez osobę nieuprawnioną do składania takich oświadczeń lub zapewnień w imieniu Emitenta.
- e) **Niewykonanie zobowiązań z Dokumentów Finansowych.** Emitent nie wykona jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z Dokumentów Finansowych lub wykona je nienależycie i nie naprawi takiego naruszenia w terminie trzydziestu Dni Roboczych od dnia doręczenia mu pisemnego wezwania Obligatariusza do naprawienia takiego naruszenia.
- f) **Zbycie składników majątku.** Jeżeli emitent dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcjach zbycia lub rozporządzenia jakąkolwiek częścią swojego majątku z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, a zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej.
- g) **Niewypłacalność.** Emitent będzie niezdolny lub zadeklaruje niezdolność do terminowej spłaty zadłużenia lub zawiesi dokonywanie spłat z tytułu swojego zadłużenia, lub z powodu rzeczywistych lub przewidywanych trudności finansowych rozpocznie negocjacje z jednym lub więcej spośród swoich wierzycieli zmierzające do restrukturyzacji zadłużenia, dokona ogólnej cesji na rzecz wierzycieli lub zawrze układ z wierzycielami lub ogłoszone zostanie moratorium w odniesieniu do jakiegokolwiek zadłużenia Emitenta.
- h) **Postępowanie w związku z niewypłacalnością.** Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości albo wniosek w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta zostanie złożony przez wierzyciela Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie złożony przez wierzyciela w złej wierze, albo jeżeli w chwili złożenia wniosku nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości Emitenta lub wniosek zostanie prawomocnie oddalony.
- i) Zostaną podjęte czynności zmierzające do **postawienia Emitenta w stan likwidacji**
- j) Zostanie wyznaczony **zarządca, zarządca przymusowy, kurator** lub inny urzędnik pełniący podobne funkcje w stosunku do Emitenta

- k) **Egzekucja lub zajęcie mienia.** Zostanie skutecznie wszczęte postępowanie egzekucyjne z jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na majątku lub wobec majątku Emitenta, ma miejsce wywłaszczenie, zajęcie, zajęcie sądowe lub egzekucja w stosunku do aktywów Emitenta lub ich części o wartości przewyższającej kwotę 1 000 000 PLN (słownie: jeden milion złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie. W przypadku zajęcia lub zajęcia sądowego, gdy zajęcie to nie zostanie zwolnione w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia dokonania tego zajęcia.
- l) **Niezgodność z prawem.** Wykonywanie przez Emitenta jego zobowiązań wynikających z Obligacji, stanie się niezgodne z prawem, przy czym jeżeli w ocenie Osoby Uprawnionej możliwe jest usunięcie takiej niezgodności (w tym przez dokonanie czynności czy złożenie oświadczeń przez Emitenta) Przypadek Naruszenia wystąpi tylko, jeżeli Emitent nie doprowadzi do usunięcia takiej niezgodności w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu żądania Osoby Uprawnionej w tym zakresie.
- m) **Zaprzestanie prowadzenia działalności.** Emitent zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić.
- n) **Istotna zmiana przedmiotu działalności.** Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podejmie uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta.
- o) **Kwestionowanie Dokumentów Finansowych.** Emitent bez uzasadnienia zakwestionuje treść zobowiązań wynikających z Obligacji lub innych Dokumentów Finansowych.
- p) **Okres naprawczy.** Z zastrzeżeniem postanowień pkt. 12 lit. j Osoba Uprawniona nie będzie mogła powoływać się na zaistnienie Przypadku Naruszenia jeżeli uprzednio nie wezwie na piśmie Emitenta do usunięcia Przypadku Naruszenia wyznaczając termin nie krótszy niż 30 (trzydzieści) Dni Roboczych a Emitent przed upływem powyższego terminu usunie Przypadek Naruszenia.

13) UPRAWNIENIA W PRZYPADKU NARUSZENIA

- a) W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek Przypadku Naruszenia po realizacji przez Osobę Uprawnioną obowiązku wskazanego w pkt. 12 lit. j którakolwiek z Osób Uprawnionych może doręczyć Emitentowi pisemne zawiadomienie, że świadczenia z Obligacji przez nią posiadanych stają się natychmiast wymagalne i płatne („Zawiadomienie”).
- b) W przypadku doręczenia Emitentowi Zawiadomienia, o którym mowa w lit. a powyżej, Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji, w stosunku do których zostało złożone Zawiadomienie, w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu Zawiadomienia.

14) ZAWIADOMIENIA

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej lub przekazane za pośrednictwem systemu lub EBI albo przekazane Obligatariuszom listem poleconym na adresy wskazane w Ewidencji.

15) PRAWO WŁAŚCIWE

Obligacje zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu.

Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

5. Definicje i objaśnienia skrótów

Alternatywny System Obrotu, ASO, NewConnect	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z Regulaminem ASO.
BondSpot	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie - spółka organizująca pozagiełdowy rynek regulowany i alternatywny system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi
Catalyst, System Catalyst	System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez GPW oraz BondSpot, zgodnie z Zasadami Działania Catalyst
Emitent, Spółka, 2C Partners S.A.	2C Partners S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Kamionkowska 41 lok. 1, 03-812 Warszawa, o kapitale zakładowym 1.150.000,00 zł, w pełni opłaconym, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0000429963.
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW, Depozyt, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
Obligacje Serii D, Obligacje	21.000 obligacji na okaziciela o nominale 100,00 zł kuponowych, z terminem wykupu 31 kwietnia 2016 roku, zabezpieczonych, o oprocentowaniu stałym, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
pcc	Podatek od czynności cywilnoprawnych
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
PLN, zł	złoty polski - jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 września 2013 roku w sprawie emisji Obligacji Serii D.
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 211 poz. 1384)
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 185 poz. 1439 z późn. zm.)
Zasady Działania Catalyst	Ramowa regulacja obejmująca m.in. zasady ogólne funkcjonowania zorganizowanego rynku obligacji autoryzacji dłużnych papierów wartościowych, obowiązki informacyjne emitentów, zasady kierowania obligacji do obrotu we wszystkich segmentach rynku Catalyst i zasady uczestniczenia w obrocie przez instytucje finansowe.