

NOTA INFORMACYJNA

DLA OBLIGACJI SERII J

ADMIRAL BOATS S.A. Z SIEDZIBĄ W BOJANIE



Admiral Boats S.A.
ul. Wybickiego 50
Bojano
84-207 Koleczkowo

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

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

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

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

OŚWIADCZENIE EMITENTA

My, niżej podpisani, w imieniu Emitenta oświadczamy, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym dokumencie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Bartoszewicz

Prezes Zarządu
Andrzej Bartoszewicz

WICEPREZES ZARZĄDU

Antoon Meijers

Wiceprezes Zarządu
Antoon Meijers

INFORMACJA O NIEISTNIENIU OBOWIĄZKU ZAWARCIA UMOWY Z AUTORYZOWANYM DORADCĄ

Na dzień złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji serii J do ASO na Catalyst, łączna wartość nominalna tych papierów wartościowych, objętych niniejszą notą informacyjną, wynosi 6.000.000,00 zł. W związku z tym, mając na uwadze § 18 ust. 18 pkt 3 Regulaminu ASO, Emitent jest zwolniony z obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą w zakresie wprowadzenia Obligacji serii J do ASO. Umowa nie została zawarta.

Spis treści

Podstawowe informacje o Emitencie	6
Podstawowe informacje o Obligacjach serii J.....	6
1. Czynniki ryzyka	7
1.1. Czynniki ryzyka związane sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem.....	7
1.1.1. Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym Emitenta.....	7
1.1.2. Ryzyko pojawienia się silnej konkurencji	7
1.1.3. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce	8
1.1.4. Ryzyko wahań kursu walutowego.....	8
1.1.5. Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego.....	8
1.1.6. Ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego	9
1.1.7. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych	9
1.1.8. Ryzyko pogorszenia koniunktury w branży produkcji jachtów i łodzi rekreacyjnych.....	9
1.1.9. Ryzyko związane z dostawą surowca do produkcji głównego produktu Emitenta	10
1.1.10. Ryzyko związane z możliwością utraty kluczowej kadry pracowniczej.....	10
1.1.11. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki	11
1.1.12. Ryzyko niepozyskania nowych klientów.....	12
1.1.13. Ryzyko kredytowe.....	12
1.1.14. Ryzyko płynności.....	13
1.1.15. Ryzyko niewywiązania się zleceniodawców z terminów płatności	14
1.1.16. Ryzyko związane z ochroną środowiska	14
1.1.17. Ryzyko związane z sezonowością przychodów	14
1.1.18. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	15
1.1.19. Ryzyko braku mocy produkcyjnych	15
1.1.20. Ryzyko związane z reklamacjami zamawiających, naprawami gwarancyjnymi i karami umownymi.....	16
1.1.21. Ryzyko związane ze znacznym rozszerzaniem skali działania Emitenta w krótkim czasie	16
1.1.22. Ryzyko związane z modernizacją Zakładu Produkcyjnego Tczew	17
1.2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem Obligacji na Catalist.....	18
1.2.1. Ryzyko związane ze zobowiązaniami wobec Obligatariuszy.....	18

1.2.2.	Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji.....	18
1.2.3.	Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań cen Obligacji.....	18
1.2.4.	Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu i wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	19
1.2.5.	Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami	21
1.2.6.	Ryzyko nałożenia na Emitenta sankcji przez KNF	21
1a.	Cel emisji Obligacji	22
2.	Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	22
3.	Wielkość emisji.....	23
4.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	23
4a.	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji	23
5.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	24
5.1.	Warunki wykupu	24
5.1.1.	Wykup Obligacji w Dniu Wykupu.....	24
5.1.2.	Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza	24
5.1.3.	Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta	26
5.1.4.	Przedterminowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta	26
5.1.5.	Przedterminowy wykup w przypadku niewypełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.....	26
5.2.	Warunki wypłaty oprocentowania.....	26
5.3.	Płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji	28
6.	Zabezpieczenie Obligacji	29
7.	Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie memorandum informacyjnego oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji.....	29
8.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z ich emisji oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji	30
9.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	30
10.	Wycena przedmiotu hipotek (zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji)	31
10.1.	Wycena nieruchomości położonej w Lędowie – punkt 6.1) Noty Informacyjnej.....	31
10.2.	Wycena nieruchomości położonych w Rąbie – punkt 6.2) Noty Informacyjnej.....	46
11.	Obligacje zamienne na akcje – informacja.....	81
12.	Obligacje z prawem pierwszeństwa – informacja.....	81
13.	Załączniki	82

13.1.	Aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Emitenta	83
13.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	92
13.2.1.	Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu Spółki niezarejestrowanych przez sąd	99
13.3.	Treść uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000 euro.....	117
13.4.	Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji	118
13.5.	Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie przyjęcia warunków emisji Obligacji	120
13.6.	Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie dojścia do skutku emisji Obligacji oraz ich przydziału.....	121
13.7.	Treść uchwały nr 1/2015 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zatwierdzenia decyzji Zarządu Emitenta o emisji i przydziale obligacji serii J	122
13.8.	Warunki emisji Obligacji.....	123
13.9.	Kopia umowy z administratorem hipotek będących przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji	134
13.10.	Definicje i objaśnienia skrótów.....	142

Podstawowe informacje o Emitencie

Firma	Admiral Boats Spółka Akcyjna
Siedziba	Bojano, Polska
Adres	ul. Wybickiego 50 Bojano 84-207 Koleczkowo
Telefon	(+48) 58 674 34 34
E-mail	biuro@admiralboats.com
Strona internetowa	www.admiral-boats.com
Identyfikator PKD	2229Z – produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych
Przedmiot działalności	produkcja łodzi
Forma prawna	spółka akcyjna
NIP	5882366182
REGON	221130993
Kapitał zakładowy	17.593.765,00 zł – w pełni opłacony
Numer KRS	0000370380
Zarząd	Andrzej Bartoszewicz – Prezes Zarządu Antoon Meijers – Wiceprezes Zarządu

Podstawowe informacje o Obligacjach serii J

Data przydziału	19.03.2015 r.
Data wykupu	18.09.2017 r.
Rodzaj oprocentowania	stałe
Wysokość oprocentowania	8,50% w skali roku w stosunku do wartości nominalnej Obligacji
Częstotliwość wypłaty odsetek	kwartalnie
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 zł
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 zł
Wielkość emisji	6.000.000,00 zł
Zabezpieczenie	hipoteka

1. Czynniki ryzyka

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze, w opinii Zarządu Spółki, czynniki ryzyka związane z Emitentem i Obligacjami, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. Należy mieć na uwadze, że spis nie ma charakteru zamkniętego. Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub utratą części, a nawet całości zainwestowanego kapitału.

1.1. Czynniki ryzyka związane sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem

1.1.1. Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym Emitenta

Emitent działa w określonym środowisku gospodarczym, w związku z czym jego kondycja finansowa jest uzależniona od wielu czynników makroekonomicznych, do których należy zaliczyć głównie:

1. zmiany stóp procentowych,
2. zmiany kursów walutowych,
3. inflację,
4. pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej.

Zjawiska te mogą mieć negatywny wpływ na kondycję finansową Emitenta. Dodatkowo należy podkreślić, iż praktycznie cała sprzedaż Emitenta kierowana jest na rynki Europy Zachodniej, w tym głównie do Holandii, Szwecji, Norwegii, Niemiec i Wielkiej Brytanii. Zatem wielkość sprzedaży Spółki jest w głównej mierze uzależniona od sytuacji finansowej na docelowych rynkach. Należy podkreślić, iż Spółka w celu zminimalizowania tego ryzyka współpracuje z wiarygodnymi kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej, którzy gwarantują określony poziom przewidywalności zamówień.

Dodatkowo Spółka narażona jest również na niekorzystne zmiany kursu Euro, które mogą przełożyć się na wielkość osiąganych przychodów.

Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Emitenta.

1.1.2. Ryzyko pojawienia się silnej konkurencji

Spółka prowadzi działalność w branży charakteryzującej się dość dużą konkurencją. Dodatkowo rynek polskich producentów łodzi jest mocno rozdrobniony. Konkurencyjne firmy oferują niewielką liczbę modeli łodzi, kierując swoją ofertę głównie na rynek Europy Zachodniej. Działalność Emitenta skierowana jest w szczególności także na rynek Europy Zachodniej, a także Północnej. Emitent, działając na rynku europejskim narażony jest również na konkurencję producentów z innych państw. Należy podkreślić, iż oferty polskich producentów łodzi charakteryzują się konkurencyjnymi cenami, elastycznością zamówień oraz wysoką jakością oferowanych produktów. Wzrost konkurencji w branży może spowodować ograniczenie dynamiki rozwoju Emitenta i może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Spółka nie ma wpływu na działania podejmowane przez konkurentów z branży, może jednakże utrzymać swoją dotychczasową pozycję na rynku dzięki jakości oferowanych produktów oraz stałemu budowaniu zaufania ze strony klientów.

1.1.3. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Zaliczyć do nich można: politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta.

Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

1.1.4. Ryzyko wahań kursu walutowego

Emitent prowadzi sprzedaż swoich produktów przede wszystkim do klientów zagranicznych, głównie do krajów Unii Europejskiej, gdzie ceny denominowane są w walucie euro. Aprecjacja polskiej waluty względem kursu Euro prowadzi do zmniejszenia wpływów ze sprzedanych produktów, co ma przełożenie na niższe wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Koszt ubezpieczenia od tego ryzyka jest wysoki, dlatego Emitent zabezpiecza się przed tym ryzykiem poprzez dokonywanie rozliczeń z dostawcami w Euro. Spółka nie zabezpiecza się dodatkowo przed ryzykiem kursowym, w szczególności poprzez wykorzystywanie instrumentów pochodnych.

1.1.5. Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Zmiany wprowadzane w polskim systemie prawnym mogą rodzić dla Emitenta ryzyko w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Dotyczy to w szczególności regulacji w dziedzinie prawa handlowego, podatkowego, przepisów regulujących działalność gospodarczą, przepisów prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy prawa papierów wartościowych. Zmiany te mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności Emitenta i na jego wyniki finansowe. Zmiany te mogą ponadto stwarzać problemy wynikające z niejednolitej wykładni prawa, która obecnie jest dokonywana nie tylko przez sądy krajowe, organy administracji publicznej, ale również przez sądy wspólnotowe. Interpretacje dotyczące zastosowania przepisów, dokonywane przez sądy i inne organy interpretacyjne bywają często niejednoznaczne lub rozbieżne, co może generować ryzyko prawne. Orzecznictwo sądów polskich musi pozostawać w zgodności z orzecznictwem wspólnotowym.

Emitent minimalizuje ryzyko funkcjonowania w niestabilnym otoczeniu prawnym poprzez korzystanie z pomocy podmiotów świadczących profesjonalną pomoc prawną. Emitent, przy wsparciu ze strony doradców prawnych, monitoruje zmiany prawa mając na celu eliminację ryzyka niedostosowania swojej działalności do ewentualnych nowych rozwiązań prawnych.

1.1.6. Ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego

Niestabilność systemu podatkowego oraz nieprecyzyjność regulacji podatkowych w Polsce utrudnia prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Podlegające zmianie interpretacje przepisów podatkowych stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji powodują, że ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach rozwiniętych o bardziej ustabilizowanym systemie prawa podatkowego.

Emitent minimalizuje ryzyko funkcjonowania w niestabilnym otoczeniu podatkowym poprzez korzystanie z pomocy podmiotów świadczących profesjonalną pomoc w zakresie prawa podatkowego i rachunkowości oraz zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę finansową. Emitent, przy wsparciu ze strony doradców prawnych, monitoruje zmiany prawa podatkowego mając na celu eliminację ryzyka niedostosowania swojej działalności do ewentualnych nowych rozwiązań prawa podatkowego.

1.1.7. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych

Emitent w znacznym stopniu korzysta z finansowania dłużnego. Postanowienia umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji zawartych przez Emitenta zakładają, że odsetki należne z tytułu udzielonych kredytów oraz obligacji ustalane są także w oparciu o zmienne stopy procentowe. W wyniku tego koszt finansowania dłużnego, mający wpływ na wyniki finansowe Emitenta, determinowany jest przez poziom stóp referencyjnych banków centralnych oraz poziom stóp procentowych ustalanych w transakcjach pomiędzy bankami.

Bardzo wysoki wzrost rynkowych stóp procentowych, ponad wartości prognozowane przez Emitenta, może wpłynąć na zwiększenie kosztu obsługi finansowania, pogorszenie efektywności finansowej realizowanych projektów, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na ostateczne wyniki finansowe Emitenta.

W celu minimalizacji ryzyka zmienności stóp procentowych Emitent stale monitoruje sytuację na rynku pieniężnym oraz odpowiednio zarządza finansami dopasowując je do zmian w otoczeniu finansowym Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent nie stosuje finansowych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem niekorzystnych zmian stóp procentowanych, ponieważ w opinii Zarządu przewidywane średnioterminowe zmiany stóp procentowych nie będą znaczne i nie wpłyną istotnie na poziom wyniku finansowego Emitenta.

1.1.8. Ryzyko pogorszenia koniunktury w branży produkcji jachtów i łodzi rekreacyjnych

Rozwój branży produkcji jachtów i łodzi rekreacyjnych oraz wzrost sprzedaży realizowanej przez Emitenta w dużej mierze zależy od koniunktury gospodarczej. Ponadto postępująca globalizacja powoduje silniejsze powiązania pomiędzy gospodarkami niż w przeszłości, co skutkuje szybkim przejściem zawirowań z jednej gospodarki na inne. Dobra koniunktura gospodarcza jest czynnikiem wspomagającym rozwój Spółki, natomiast zła może doprowadzić do zmniejszenia dynamiki rozwoju Spółki.

Trudności, jakie towarzyszą precyzyjnej i pewnej ocenie kształtowania się koniunktury w przyszłości nie gwarantują utrzymania na wysokim poziomie sprzedaży w branży produkcji

jachtów i łodzi rekreacyjnych – zwłaszcza w przypadku powrotu dekonunktury na rynkach finansowych, porównywalnej do tej z 2009 r.

Należy jednak podkreślić, że po sporym spadku zamówień na produkcję jachtów i łodzi rekreacyjnych w 2009 r., zainteresowanie ich kupnem wzrasta.

Aby ograniczyć przedmiotowe ryzyko, Emitent rozszerza sprzedaż laminatu technicznego wykorzystywanego przy produkcji łodzi, ale również stosowany w branży motoryzacyjnej oraz kolejowej.

1.1.9. Ryzyko związane z dostawą surowca do produkcji głównego produktu Emitenta

W celu maksymalnego wykorzystania mocy produkcyjnej zakładu Emitent potrzebuje stałych dostaw surowca. W procesie produkcyjnym łodzi Spółka wykorzystuje przede wszystkim żywicę, maty szklane oraz żelkot. W tym zakresie Emitent pozyskuje surowiec głównie od trzech polskich dostawców, jednak asortyment oferowany przez te podmioty może być łatwo zastąpiony przez innych dostawców. Dodatkowe surowce wykorzystywane w procesie produkcji związane są z wyposażeniem łodzi. Część wyposażenia stosowanego przy wykańczaniu łodzi kupowana jest od dostawców zagranicznych.

Głównym czynnikiem ryzyka jest więc dostępność surowców niezbędnych do zapewnienia ciągłości produkcji. Ewentualna konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami lub podwykonawcami mogłaby skutkować przyjęciem nowych (mniej korzystnych) warunków finansowych. Istnieje ryzyko, że zbyt duże uzależnienie od usług i dostaw pojedynczego podwykonawcy lub dostawcy może niekorzystnie wpływać na rentowność. Powyższe ryzyko dotyczy również nieoczekiwanej zmiany warunków współpracy, w tym pogorszenia jakości i wzrostu cen nabywanych przez Emitenta surowców. Nie ma pewności, że w przyszłości ogólnorynkowe warunki współpracy nie ulegną zmianie, co może mieć niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Emitent narażony jest również na ryzyko wzrostu cen materiałów. Na poziom tego ryzyka pośrednio wpływa sytuacja na światowych rynkach cen surowców. Wzrost cen materiałów może przełożyć się na poziom kosztów wyprodukowanych łodzi. Sytuacja taka może mieć niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Emitent zabezpiecza się przed niekorzystnymi efektami tego ryzyka poprzez dywersyfikację dostawców materiałów oraz współpracę z podmiotami sprawdzonymi i rzetelnymi. Emitent na bieżąco monitoruje rynek wykorzystywanych materiałów, a także z wyprzedzeniem zabezpiecza dostawy materiałów.

W dotychczasowej działalności nie miało miejsce uzależnienie od pojedynczego (lub kilku) dostawców, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent podejmuje współpracę głównie ze sprawdzonymi dostawcami materiałów. Emitent w celu zapewnienia dostaw surowca stara się nawiązywać stałe relacje z dostawcami.

1.1.10. Ryzyko związane z możliwością utraty kluczowej kadry pracowniczej

Zakłady produkcyjne Emitenta wyposażone są w specjalistyczny sprzęt i maszyny wykorzystywane w procesie produkcji. Do obsługi urządzeń Emitent zatrudnia, bezpośrednio lub poprzez zewnętrzne firmy, odpowiednio przeszkolonych i wykwalifikowanych pracowników. W sytuacji zwolnień lub wypowiedzeń umów doświadczonych i starszych stażem pracowników obsługujących specjalistyczny sprzęt, Emitent narażony jest na ryzyko przestoju

w produkcji, gdyż przeszkolenie i przystosowanie do pracy nowo zatrudnionych pracowników jest czasochłonne.

Utrata kluczowych osób może niekorzystnie wpłynąć na dalszą działalność Emitenta, sytuację finansową, majątkową i gospodarczą Emitenta oraz perspektywy rozwoju Emitenta poprzez ograniczenie możliwości zdobywania nowych zleceń. Powyższa sytuacja może mieć negatywny wpływ na osiągnięcie planowanej produkcji, a tym samym spowodować zmniejszenie wpływów ze sprzedaży.

Emitent nie zanotował w przeszłości utraty kluczowych osób powodującej powstanie powyższych niekorzystnych następstw.

W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent prowadzi działania mające na celu zatrzymanie w swoich kadrach wykwalifikowanych pracowników (głównie poprzez oferowanie wynagrodzeń na poziomie konkurencyjnym względem innych pracodawców), a także stale monitoruje rynek pracy w obszarze dostępności specjalistów z branży w celu pozyskania ich dla Spółki.

Dodatkowym czynnikiem ograniczającym niniejsze ryzyko jest bliskość ośrodków akademickich i uczelni wyższych kształcących specjalistów m.in. w zakresie przemysłu stoczniowego, szeroko pojętej inżynierii, a także innych specjalistów, którzy są niezbędni dla działalności Emitenta.

1.1.11. Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

Jednym z celów strategicznych Emitenta jest rozpoczęcie sprzedaży jego produktów na nowych, zagranicznych rynkach zbytu. W związku z tym Emitent planuje nawiązanie współpracy z dystrybutorami w Danii, Finlandii, Francji i Hiszpanii. Należy jednak podkreślić ryzyko niepowodzenia takiej ekspansji, które może być spowodowane na przykład brakiem lub niedostatecznym popytem na asortyment Spółki w krajach docelowych, błędnym rozpoznaniem potrzeb rynku, zmianą sytuacji ekonomicznej w tych krajach, niepełnym dostosowaniem produktów Spółki do wymagań rynków zagranicznych, nieefektywną kampanią reklamową lub niespodziewanym pojawieniem się konkurencyjnej firmy. Wystąpienie zdarzeń opisanych powyżej może spowodować ograniczenie dynamiki rozwoju Emitenta i osiągnięcie przez Spółkę wyników gorszych od oczekiwanych.

Emitent stara się ograniczyć to ryzyko poprzez szczegółowe i wnikliwe badanie rynku, potrzeb klientów i rzetelną ocenę szans rozwoju na rynkach zagranicznych.

Ponadto, Emitent podejmuje działania mające na celu dywersyfikację portfela produktów oraz zminimalizowanie efektu sezonowości (charakteryzującego produkcję łodzi), Spółka zamierza intensywniej skupić się na rozwoju w dziedzinie produkcji innych wyrobów z laminatu technicznego oraz aluminium i stali. To z kolei wiąże się z ryzykiem iż Emitent nie pozyska odpowiednio dużych kontrahentów oraz nie uzyska zakładanej pozycji rynkowej w nowych branżach lub zdobędzie pozycję rynkową z opóźnieniem. Rozpoczęcie produkcji nowych wyrobów z laminatu technicznego oraz aluminium i stali generuje w związku z tym ryzyko braku uzyskania spodziewanych efektów ekonomicznych. Wynik finansowy kolejnych okresów zostanie obciążony kosztami stałymi związanymi z poniesieniem znacznych nakładów inwestycyjnych.

Aby ograniczyć ryzyko związane z wejściem na nowe rynki Emitent prowadzi działania akwizycyjne nastawione na zdobycie nowych klientów, a także oferuje nowe produkty

dotychczasowym kontrahentom. Dodatkowo Emitent prowadzi własne obserwacje rynku, aby właściwie przygotować ofertę. Jednocześnie inwestycje realizowane przez Emitenta poza rozszerzeniem oferty prowadzą do koncentracji produkcji, co powinno zaowocować obniżeniem kosztów.

1.1.12. Ryzyko niepozyskania nowych klientów

Od początku istnienia podstawowym obszarem działalności gospodarczej Emitenta była produkcja łodzi. Spółka, a wcześniej jej poprzednik prawny Lamirs Nowy B. Sirocka Sp. J., osiągała pozytywne wyniki finansowe, dynamicznie zwiększając swoje przychody i zyski. O dynamice rozwoju Emitenta świadczy wzrost ilości oferowanych modeli łodzi: 12 w 2010 r., 25 w 2011 r., 40 w 2012 r., a w 2014 r. już ponad 60. Dodatkowo, do 2015 roku Spółka kończyła modernizację Zakładu w Tczewie, dzięki czemu aktualnie w zakładzie tym są prowadzone remonty jednostek rzecznych, produkcja konstrukcji stalowych, wytwarzane są przyczepki podłodziowe oraz świadczone inne usługi. Spółka stopniowo przenosi produkcję do tego zakładu. W 2015r. nastąpiło rozszerzenie rynków zbytu.

W III kwartale 2015 roku Spółka po raz pierwszy zanotowała sprzedaż na rynku duńskim oraz na rynku francuskim. Przyczynia się to tego m.in. uczestnictwo w międzynarodowych imprezach targowych. W III kwartale 2015 roku Spółka zaprezentowała swoje produkty na 10. jubileuszowych targach Wiatr i Woda w Gdyni oraz Międzynarodowych Targach Łodzi w Barcelonie (2015 Salon Nautico de Barcelona). Efektem udziału w tych imprezach jest m.in. zawarcie umowy na dostawy łodzi na rynek hiszpański. Podpisano także umowę o współpracę z kontrahentem z Iranu i Turcji.

Dalszy dynamiczny rozwój sprzedaży łodzi oraz laminatu technicznego wymaga pozyskania nowych klientów poprzez takie działania jak poszerzenie sieci dystrybucji oraz budowanie własnej marki. Aby w dalszym stopniu zwiększać sprzedaż Emitent stale zwiększa moce produkcyjne, co prowadzi jednocześnie do wzrostu kosztów stałych. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie rozbudować portfela klientów, co może przełożyć się na pogorszenie jego sytuacji finansowej. Wystąpienie zdarzeń opisanych powyżej może spowodować ograniczenie dynamiki rozwoju Spółki i osiągnięcie przez nią niższych wyników finansowych. Emitent stara się ograniczyć to ryzyko poprzez szczegółowe i wnikliwe badanie rynku, potrzeb klientów i rzetelną ocenę szans rozwoju, szczególnie na nowych rynkach. Emitent również organizuje spotkania z poszczególnymi dystrybutorami, podczas których szczegółowo omawia plany na następny sezon.

1.1.13. Ryzyko kredytowe

Emitent notuje w swojej działalności ryzyko wypłacalności kontrahentów (określane tradycyjnie jako ryzyko kredytowe), rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez kontrahentów wobec Emitenta z zobowiązań wynikających ze zrealizowanych zleceń. Emitent prowadzi działalność w zakresie zarządzania ryzykiem wypłacalności kontrahentów, zarówno na etapie przygotowywania zleceń (badanie potencjalnych kontrahentów, badanie zabezpieczeń, przygotowywanie umów), jak i ich realizacji (monitorowanie wykonywania kontraktów, monitorowanie zaangażowania w poszczególne zlecenia. Emitent nie może gwarantować bezbłędności tych działań.

Ziszczenie się niekorzystnych zjawisk w obszarze ryzyka wypłacalności kontrahentów może skutkować brakiem możliwości zamknięcia danego zlecenia z zakładaną efektywnością lub krańcowo utratę części lub całości zainwestowanych środków. Okoliczności te mogą

niekorzystnie wpłynąć na dalszą działalność Emitenta, sytuację finansową, majątkową i gospodarczą Emitenta oraz perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności poprzez ograniczenie przychodów, podwyższanie poziomu kosztów, spadek wartości aktywów Emitenta.

Emitent nie zanotował w przeszłości wystąpienia powyższych niepożądanych zdarzeń w obszarze ryzyka wypłacalności kontrahentów. Spółka minimalizuje możliwość wystąpienia tego ryzyka poprzez dalszą optymalizację procesu monitorowania i weryfikacji kontrahentów.

1.1.14. Ryzyko płynności

Emitent notuje w swojej działalności ryzyko płynności rozumiane jako brak (w tym również przejściowy) wystarczającej ilości środków pieniężnych lub aktywów płynnych. Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania ryzykiem płynności poprzez zarządzanie działalnością, zawieranie i rozliczanie zleceń według przyjętych planów płynności oraz poprzez utrzymywanie niezbędnej ilości rezerw środków płynnych. Emitent nie może gwarantować bezbłędności tych działań.

W razie wystąpienia niekorzystnych zjawisk w obszarze ryzyka płynności może wystąpić utrudnienie w możliwości otwarcia nowych zleceń, przejściowe obniżenie wypłacalności, konieczność uzyskania pomostowego finansowania o wyższym koszcie obsługi oraz powstawanie zaległości płatniczych.

Dodatkowo u Emitenta występuje znacząca różnica między cyklem zobowiązań i należności. Dłuższy cykl należności powoduje dysproporcje w przepływach pieniężnych przez co Emitent musi utrzymywać dodatkowe środki na działalność bieżącą.

Sytuacja, w której Emitent nie odzyskuje gotówki odpowiednio szybko, podczas gdy za materiały zobowiązany jest zapłacić zanim odzyska pieniądze z należności wymusza na Emitencie zabezpieczenie dodatkowych środków na prowadzenie działalności operacyjnej. Emitent zdobywa je z kapitału własnego (zysk oraz kolejne emisje akcji), a także poprzez kredyty krótkoterminowe. Występowanie dłuższych cykli należności niż zobowiązań jest typowa dla wielu producentów.

Okoliczności te mogą niekorzystnie wpłynąć na dalszą działalność Emitenta, jego sytuację finansową, majątkową i gospodarczą oraz perspektywy rozwoju, w szczególności poprzez ograniczenie przychodów, podwyższanie poziomu kosztów, spadek wartości aktywów Emitenta, a tym samym pogarszać sytuację gospodarczą Spółki. Emitent nie notował w przeszłości wystąpienia powyższych niepożądanych zdarzeń w obszarze ryzyka płynności.

W celu ograniczenia tego ryzyka Emitent dąży do tego, aby w zawieranych umowach okresy pomiędzy momentem zaangażowania środków w realizację zleceń oraz momentem ich odzyskania w formie zapłaty przez kupujących były jak najkrótsze.

Dodatkowo Emitent dąży, aby należności były odpowiednio zabezpieczone poprzez m.in. gwarancje bankowe. W przypadku zamówień realizowanych przez klientów indywidualnych stosowane są przedpłaty. Natomiast na rynkach zagranicznych Emitent działa przede wszystkim poprzez wiarygodnych lokalnych dystrybutorów, na których cedowana jest część ryzyka.

Niezależnie od powyższego Emitent przykładą należyłą uwagę do utrzymywania wiarygodności w relacjach z instytucjami finansowymi, zabezpiecza się także poprzez utrzymywanie dostępu do linii kredytowych, prowadzi systematyczny monitoring należności przeterminowanych.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zagrożenie płynności finansowej z tytułu przeterminowanych należności jest w ocenie Zarządu Emitenta niewielkie. Spółka minimalizuje możliwość realizacji tego ryzyka poprzez dalszą optymalizację procesu monitorowania i odzyskiwania należności oraz równoległe zapewnienie adekwatnego poziomu monitorowania wolnych limitów kredytowych i im podobnych.

1.1.15. Ryzyko niewywiązania się zleceńodawców z terminów płatności

Emitent często sprzedaje swoje usługi z odroczonym terminem płatności. Przy stosowaniu takiej formy rozliczeń występuje ryzyko, że cykl inkasa należności jest dłuższy od okresu spłaty zobowiązań. Występuje także ryzyko niewywiązania się zleceńodawców z terminów płatności, co w konsekwencji może przełożyć się na wynik finansowy Emitenta.

Emitent prowadzi działania mające na celu minimalizację ryzyka niewywiązania się zleceńodawców z terminów płatności. W tym celu preferuje współpracę z firmami o ugruntowanej pozycji na rynku. W celu ograniczenia tego ryzyka Emitent dąży do tego, aby w zawieranych umowach okresy pomiędzy momentem zaangażowania środków w realizację zleceń oraz momentem ich odzyskania w formie zapłaty przez kupujących były jak najkrótsze.

Dodatkowo Emitent dąży, aby należności były odpowiednio zabezpieczone poprzez m.in. gwarancje bankowe. W przypadku zamówień realizowanych przez klientów indywidualnych stosowane są przedpłaty. Natomiast na rynkach zagranicznych Emitent działa przede wszystkim poprzez wiarygodnych lokalnych dystrybutorów, na których cedowana jest część ryzyka. Emitent na bieżąco monitoruje terminy płatności zleceńodawców, aby w przypadku ziszczenia się ryzyka dochodzić swoich należności od kontrahentów.

1.1.16. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Działalność gospodarcza prowadzona przez Emitenta poddana jest szeregowi regulacji prawnych związanych z ochroną środowiska. W związku z powyższym spełnienie wymagań przewidzianych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska może wiązać się z dodatkowymi nakładami czasu oraz środków finansowych w związku z procesem dostosowywania się do wymogów oraz uzyskiwania ewentualnych pozwoleń.

Emitent wytwarza produkty z laminatu technicznego, generując odpady takie jak ścinki, kawałki płyt itp. Laminat techniczny cechuje wysoka wytrzymałość przy kilkakrotnie niższej wadze niż stal, dlatego materiał ten jest coraz chętniej wykorzystywany w wielu gałęziach przemysłu do zastąpienia stali, czy aluminium. Jego zalety produkcyjne jak odporność na warunki środowiskowe stają się poważną wadą podczas utylizacji. Z tych przyczyn występuje ryzyko, że produkty z laminatu zostaną obłożone jakąś formą podatku ekologicznego, co mogłoby podnieść jego ceny, a w związku z tym obniżyć popyt. Mogłoby to mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Należy zauważyć, że ryzyko związane z ewentualnym podatkiem ekologicznym na produkty z laminatu ogranicza wykorzystanie laminatu w wyrobach proekologicznych jak w elektrowniach wiatrowych czy też w przemyśle lotniczym, gdzie udało się zredukować zużycie paliwa o ok. 20%, przy jednoczesnym zwiększeniu zasięgu i poziomu komfortu podróży. Aby zredukować ryzyko na zlecenie Emitenta przeprowadzano badania środowiskowe.

1.1.17. Ryzyko związane z sezonowością przychodów

Działalność Emitenta w zakresie produkcji łodzi charakteryzuje się dużą nieregularnością sprzedaży. Wieloletnie doświadczenia wskazują, iż zdecydowanie największe zainteresowanie

zakupem łodzi notuje się w II kwartale danego roku. W tym okresie najczęściej podejmuje się decyzje o zakupie, aby wykorzystać ją w całym nadchodzącym sezonie. Emitent w III kwartale oraz IV kwartale notuje już zdecydowanie niższą sprzedaż, natomiast I kwartał jest finansowo najtrudniejszym okresem funkcjonowania Spółki. Koszty kooperacji, zatrudnienia i koszty finansowe ponoszone w okresie słabszej sprzedaży pokrywane są w kolejnych miesiącach wysokiego sezonu. Nieregularność ta powoduje, iż Emitent przy rozpoczęciu nowego sezonu musi z góry założyć, iż szczególnie w IV i I kwartale musi przewidzieć konieczność finansowania budowy łodzi z innych źródeł niż bieżąca sprzedaż (środki własne, kredyty). Nieregularność sprzedaży utrudnia planowanie sprzedaży oraz podwyższa koszty związane z finansowaniem działalności. Należy podkreślić, że głównym czynnikiem warunkującym sezonowość sprzedaży Emitenta jest sezonowość popytu na łodzie produkowane przez Emitenta, a nie ograniczenia technologiczne. Przy zapewnieniu odpowiedniej temperatury oraz systemu wentylacji w pomieszczeniach produkcja odbywa się przez cały rok.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez ścisłą współpracę z dystrybutorami, aby dokładnie zaplanować zlecenia realizowane w ciągu sezonu. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji źródeł przychodów i zmniejszenia efektu sezonowości, Emitent dokonuje inwestycji mających na celu zwiększenie mocy produkcyjnych i zapewnienie dalszego rozwoju działu produkcji elementów kompozytowych do autobusów, pociągów i farm wiatrowych. W 2015 roku podpisano umowy na dostawy do takich krajów jak Turcja i Iran co powoduje wydłużenie sezonu sprzedażowego. Ponadto zawarto porozumienie z jednym z wiodących producentów pojazdów szynowych na dostawy laminatu, konstrukcji stalowych i stolarskich.

1.1.18. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Emitent prowadzi działania mające na celu realizację opracowanej przez Zarząd i pozytywnie zaopiniowanej przez Radę Nadzorczą strategii rozwoju.

Realizacja tej strategii zależna jest od wielu czynników, z których część ma charakter niezależny od Emitenta, np. zmiany rynkowe, makroekonomiczne, zmiany prawa. Niektóre z działań objętych strategią będą wymagały pozyskania dodatkowego finansowania. Nie można wykluczyć ryzyka opóźnień lub niemożności przeprowadzenia poszczególnych projektów przewidzianych w strategii spowodowanych m.in. wzrostem kosztów inwestycji, niepewnością lub niemożliwością pozyskania wystarczających środków finansowych, opóźnieniami po stronie podwykonawców i dostawców w realizacji zamówień Spółki lub innymi nieprzewidzianymi trudnościami.

Zarząd Emitenta zaznacza również, że w przypadku zmieniających się warunków rynkowych może wystąpić sytuacja, w wyniku której będzie musiał podjąć decyzję o zmianie strategii rozwoju.

W opinii Zarządu Emitent posiada dostateczne doświadczenie, które pozwala przewidywać z wyprzedzeniem niekorzystne czynniki mogące zakłócać realizację przyjętej strategii oraz umożliwia właściwe dostosowanie działań strategicznych do sytuacji rynkowej. Ryzyko to minimalizowane jest poprzez bieżący monitoring Rady Nadzorczej w ramach nadzoru korporacyjnego.

1.1.19. Ryzyko braku mocy produkcyjnych

Ze względu na specyfikę branży projekty realizowane przez Emitenta wymagają zaangażowania znacznych mocy produkcyjnych. Posiadanie niewystarczających zasobów infrastruktury

wykonawczej, w tym zasobów kadrowych oraz maszyn i materiałów może doprowadzić do opóźnienia terminów realizacji poszczególnych projektów budowlanych lub wzrostu kosztów realizacji takich przedsięwzięć. Czynniki sprzyjającymi zrealizowaniu się tego ryzyka mogą być m.in.: zwłoka podwykonawców lub opóźnienia w rozstrzygnięciu przetargów, w których Emitent bierze udział.

Emitent przeciwdziała temu ryzyku poprzez prowadzenie na bieżąco monitoringu i nadzoru nad realizacją harmonogramu prac w przewidzianych zamówieniach. Na etapie przygotowania planu realizacji poszczególnych zleceń Emitent prognozuje ilościowy zakres prac, uwzględniając możliwość nawarstwiania się zadań w różnych projektach.

W wyniku podejmowanych działań Emitent przewiduje możliwość wystąpienia ryzyka ograniczenia mocy produkcyjnych, a konsekwencji przygotowuje i utrzymuje potencjał wykonawczy zarówno w zakresie odpowiedniego sprzętu, jak i odpowiedniej ilości pracowników na poziomie zapewniającym terminowe świadczenie zleceń. W okresie dotychczasowej działalności Emitenta zjawisko takie nie wystąpiło.

1.1.20. Ryzyko związane z reklamacjami zamawiających, naprawami gwarancyjnymi i karami umownymi

Prowadzenie działalności w branży związanej z budową łodzi niesie ze sobą ryzyko obciążenia finansowego związanego z koniecznością uwzględnienia reklamacji zamawiających i napraw gwarancyjnych. W sytuacji niewywiązania się lub nienależytego wywiązywania się z warunków zlecenia, w tym również wystąpienia wad produkcyjnych, istnieje ryzyko wystąpienia przez zamawiającego z roszczeniem o zapłatę kary umownej, bądź z odstąpieniem od umowy przed jej finalizacją. W konsekwencji sytuacja taka doprowadzić może do pogorszenia się wyników finansowej Spółki.

Emitent w sposób ciągły monitoruje jakość i postęp prac, dąży do podnoszenia kwalifikacji osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kontraktów, przenosi ryzyka do umów zawieranych z podwykonawcami. Działalność ta wpisuje się w jeden z podstawowych celów polityki Emitenta jakim jest dbałość o jak najlepszą jakość sprzedawanych produktów, czego wyrazem jest wprowadzony system zarządzania jakością wg ISO 9001:2008. Obejmuje on produkcję łodzi oraz innych wyrobów z laminatów technicznych. Koszty związane z naprawami gwarancyjnymi nie stanowiły w poprzednich latach oraz w roku bieżącym znacznej kwoty w kosztach ogólnych działalności; na koszty związane z gwarancjami składają się głównie koszty wyjazdów pracowników serwisu. Emitent dąży do corocznego obniżania liczby reklamacji oraz prowadzi analizę zadowolenia klientów.

1.1.21. Ryzyko związane ze znacznym rozszerzaniem skali działania Emitenta w krótkim czasie

Admiral Boats S.A. została zarejestrowana w październiku 2010 r. W styczniu 2011 r. do Admiral Boats S.A. wniesiona została aportem zorganizowana część przedsiębiorstwa spółki Lamirs Nowy B. Sirocka Sp. J. Od tego czasu Admiral Boats S.A. kontynuuje działalność powstałej w 2007 r. spółki Lamirs Nowy B. Sirocka Sp. J. w zakresie produkcji i dystrybucji łodzi.

Od początku istnienia podstawowym obszarem działalności gospodarczej Emitenta była produkcja łodzi. Spółka, a wcześniej Lamirs Nowy B. Sirocka Sp. J., osiągała pozytywne wyniki finansowe, dynamicznie zwiększając swoje przychody i zyski. O dynamice rozwoju Emitenta świadczy wzrost ilości oferowanych modeli łodzi: 12 w 2010 r., 25 w 2011 r., 40 w 2012 r.,

a w 2014 r. już ponad 60. Dodatkowo, do 2015 roku Spółka kończyła modernizację Zakładu w Tczewie, dzięki czemu aktualnie w zakładzie tym są prowadzone remonty jednostek rzecznych, produkcja konstrukcji stalowych, wytwarzane są przyczepki podłodziowe oraz świadczone inne usługi. Spółka stopniowo przenosi produkcję do tego zakładu. Do końca 2015 roku zostanie przeniesiona cała działalność, związana z laminatem technicznym. Docelowo produkcja Emitenta będzie prowadzona jedynie w Bojanie, Tczewie i Rębie. Emitent będzie również korzystać z samej powierzchni magazynowej w Borkowie. Koncentracja produkcji Emitenta ma na celu zmniejszenie kosztów oraz poprawę efektywności.

Czynnikami ryzyka są wynikające ze stadium rozwoju Emitenta potencjalnie możliwe niedostosowania skali działalności do bieżącego potencjału Spółki. Nierównowaga między wartością środków finansowych wydatkowanych na otwieranie kontraktów, a wartością środków wpływających w wyniku zamykania kontraktów może skutkować obniżeniem zdolności Emitenta do optymalnego wykorzystania zasobów, pozyskiwania nowych kontraktów oraz należytej obsługi kontraktów już zawartych. Dodatkowo, w związku z ponoszeniem przez Emitenta wysokich wydatków na działalność inwestycyjną, istnieje ryzyko obniżenia bieżącego wyniku finansowego. Takie zjawiska mogą być źródłem pogorszenia wyniku finansowego, a tym samym mogą pogarszać sytuację gospodarczą Emitenta. W ocenie Emitenta stadium rozwoju, na jakim znajduje się Emitent nie powodowały w przeszłości występowania powyższych niekorzystnych zjawisk.

Czynnikami częściowo ograniczającym niniejsze ryzyko jest wiedza i doświadczenie członków Zarządu Emitenta.

1.1.22. Ryzyko związane z modernizacją Zakładu Produkcyjnego Tczew

Emitent w dniu 18 czerwca 2013 roku podpisał akt notarialny w przedmiocie zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa Stocznia Tczew Sp. z o.o. z siedzibą Tczewie.

Emitent wygrał postępowanie przetargowe na zakup przedsiębiorstwa (majątku Stocznia Tczew Sp. z o.o.), w skład której wchodzi m.in.: grunt o powierzchni 10 ha, basen portowy, nabrzeża, hale produkcyjne, maszyny i urządzenia w tym dźwigi i suwnice. Nabyta nieruchomość umożliwi Emitentowi dynamiczny rozwój produkcji wielkogabarytowych elementów stalowych i kompozytowych, przeniesienie produkcji dotychczasowych modeli łodzi z laminatu na nowe linie produkcyjne oraz produkcję małych jednostek pełnomorskich.

W 2015 roku Spółka kończyła modernizację Zakładu w Tczewie, dzięki czemu aktualnie w zakładzie tym są prowadzone remonty jednostek rzecznych, produkcja konstrukcji stalowych, wytwarzane są przyczepki podłodziowe oraz świadczone inne usługi. Spółka stopniowo przenosi produkcję do tego zakładu. Do końca 2015 roku zostanie przeniesiona cała działalność, związana z laminatem technicznym. Docelowo produkcja Emitenta będzie prowadzona jedynie w Bojanie, Tczewie i Rębie. Emitent będzie również korzystać z samej powierzchni magazynowej w Borkowie. Koncentracja produkcji Emitenta ma na celu zmniejszenie kosztów oraz poprawę efektywności. W związku z chęcią pozyskania dotacji unijnych prowadzone prace modernizacyjne mogą wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych wydatków; może również dojść do opóźnienia modernizacji, co może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych.

Aby zminimalizować wystąpienie ryzyka związanego z modernizacją Zakładu Produkcyjnego Tczew Emitent przeprowadził szczegółową inwentaryzację przejętego majątku oraz stopniowo

przenosi produkcje z innych zakładów, co zmniejsza koszty prowadzonej działalności oraz wykorzystanie dotacji.

1.2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem Obligacji na Catalyst

1.2.1. Ryzyko związane ze zobowiązaniami wobec Obligatariuszy

Zgodnie warunkami emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do ich wykupu w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości.

W przypadku niewystarczającej ilości wygenerowanych środków na wykup Obligacji, Emitent nie wyklucza emisji kolejnej serii obligacji w celu zrolowania Obligacji lub też zaciągnięcia kredytu bankowego.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka niewywiązania się przez Emitenta ze swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy. W przypadku, gdy Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, podlegają one przedterminowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza. Nie można jednak zagwarantować, że Emitent zadośćuczyni takiemu żądaniu.

W przypadku uchylania się przez Emitenta od zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki podejmie działania egzekucyjne, zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy.

Emitent na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu wyemitował 14 serii obligacji. Obecnie i w dającej się przewidzieć przyszłości płynność finansowa Spółki gwarantuje wypłatę zobowiązań wobec obligatariuszy wszystkich wyemitowanych obligacji.

1.2.2. Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji (należność główna oraz odsetki przewidziane w warunkach emisji) zabezpieczone są hipoteką do kwoty 7.200.000,00 zł, przy wartości nieruchomości na poziomie 8.320.895,00 zł. Szczegóły przedstawione zostały w punktach 6 i 10.

Należy zwrócić uwagę, że wycena dokonywana jest zawsze przy ustalonych założeniach i nie można jej traktować jako bezwzględnie ostatecznej. Ponadto, rzeczywista kwota transakcji – w przypadku wystąpienia konieczności sprzedania nieruchomości i skorzystania z przedmiotu zabezpieczenia – może się różnić od oszacowanej wartości rynkowej. Powodem tego może być przede wszystkim sytuacja na rynku nieruchomości panująca w danym czasie, ale również inne czynniki, jak na przykład kompetencje i doświadczenie podmiotu sprzedającego.

1.2.3. Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań cen Obligacji

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż po wprowadzeniu ich do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst, kurs Obligacji kształtuje się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają zarówno czynniki związane bezpośrednio ze Spółką, jak i niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach i uwarunkowania makroekonomiczne (globalne, Polski i regionu). Obligatariusze powinni mieć świadomość,

iż notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ich ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahania kursów mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku.

Ponadto należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w zakładanym czasie i po satysfakcjonującej inwestora cenie.

1.2.4. Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu i wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w Alternatywnym Systemie Obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek wykluczyć z obrotu te instrumenty finansowe.

Ponad powyższe, zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO, w następujących sytuacjach:

1. na wniosek emitenta,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

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

Zgodnie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w następujących sytuacjach:

1. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
3. wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
4. wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
5. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem przydziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 9 ust. 2 Regulaminu ASO, z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 9 ust. 2a i z zastrzeżeniem § 9 ust. 2c Regulaminu ASO, warunkiem notowania Obligacji w ASO jest

istnienie ważnego zobowiązania Animatora Rynku do wykonywania w stosunku do Obligacji zadań Animatora Rynku na zasadach określonych przez GPW.

Emitent posiada czynną umowę z właściwym podmiotem, który będzie wykonywał zadania Animatora Rynku dla Obligacji.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, GPW może postanowić o notowaniu Obligacji w systemie notowań jednolitych. Po upływie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, GPW zawiesza obrót Obligacjami do czasu wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku, chyba że umowa taka została uprzednio zawarta. GPW może odstąpić od zawieszenia obrotu, w szczególności w przypadku emitenta, wobec którego ogłoszono upadłość likwidacyjną. GPW może postanowić o powrocie do notowania Obligacji w systemie notowań ciągłych, jednak nie wcześniej niż od dnia wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Po upływie 30 dni od dnia zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku w ASO, GPW może postanowić o notowaniu Obligacji w systemie notowań jednolitych. Po upływie 60 dni od dnia zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku w ASO, GPW zawiesza obrót Obligacjami do czasu wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku, chyba że umowa taka została uprzednio zawarta. GPW może odstąpić od zawieszenia obrotu, w szczególności w przypadku emitenta, wobec którego ogłoszono upadłość likwidacyjną. GPW może postanowić o powrocie do notowania Obligacji w systemie notowań ciągłych, jednak nie wcześniej niż od dnia wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Zawieszenie obrotu Obligacjami, począwszy od dnia R-3, nastąpi również w przypadku skorzystania przez Emitenta z opisanej w punkcie 5.1.3 Noty Informacyjnej opcji wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa,
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4. po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

1. upomnieć emitenta,

2. nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

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

W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO może:

1. nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50.000 zł,
2. zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
3. wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w sprzedaży Obligacji.

1.2.5. Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

1.2.6. Ryzyko nałożenia na Emitenta sankcji przez KNF

Spółka narażona jest na sankcje Komisji Nadzoru Finansowego wynikające z Ustawy o obrocie i Ustawy o ofercie.

Ustawa o ofercie przewiduje sankcje zgodnie z art. 96-97. Emitent narażony jest w szczególności na następujące z nich:

1. art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie: KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000,00 zł w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki wynikające z art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie (obowiązek zawiadomienia Komisji o wprowadzeniu instrumentów finansowych do ASO);
2. art. 70 Ustawy o ofercie: Emitent – jako spółka publiczna – obowiązana jest do:
 - 1) niezwłocznego przekazywania informacji, w zakresie określonym w art. 69 tej ustawy, równocześnie do publicznej wiadomości oraz Komisji,

- 2) przekazywania Komisji, nie później niż do dnia poprzedzającego wyznaczony dzień walnego zgromadzenia, wykazu akcjonariuszy uprawnionych do udziału w tym zgromadzeniu, z określeniem liczby akcji i głosów z akcji przysługujących każdemu z nich,
- 3) równoczesnego przekazywania do publicznej wiadomości i Komisji w terminie 7 dni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, wykazu akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na tym zgromadzeniu, z określeniem liczby głosów przysługujących każdemu z nich z posiadanych akcji i wskazaniem ich procentowego udziału w liczbie głosów na tym walnym zgromadzeniu oraz w ogólnej liczbie głosów.

W przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta powyższych obowiązków, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o ofercie, KNF może nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową Spółki, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 zł.

Ustawa o obrocie przewiduje sankcje zgodnie z art. 165-176a. Emitent narażony jest w szczególności na następujące z nich:

1. art. 173 ust. 2: na każdego kto nabywa akcje własne z naruszeniem przepisów, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 1, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł;
2. art. 176: w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 160, w tym w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 zł;
3. art. 176a: w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 zł.

W przyszłości Spółka może być narażona na większy zakres sankcji przewidzianych w wyżej wymienionych ustawach, zwłaszcza podczas przeprowadzania publicznej emisji papierów wartościowych, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie instrumentów finansowych Emitenta do obrotu na rynku regulowanym czy też w sytuacji, kiedy obrót instrumentami finansowymi Emitenta będzie odbywał się na rynku regulowanym. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Spółka nie podjęła żadnych decyzji, które skutkowałyby wystąpieniem którejkolwiek z powyższych okoliczności.

1a. Cel emisji Obligacji

Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków na zwiększenie kapitału obrotowego Spółki.

2. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużnymi instrumentami finansowymi, których dotyczy niniejszy dokument są 30-miesięczne zabezpieczone obligacje na okaziciela serii J z kuponem odsetkowym o stałym oprocentowaniu i trzymiesięcznym okresie odsetkowym.

Obligacje nie inkorporują żadnych uprzywilejowań, nie są z nimi związane żadne dodatkowe świadczenia. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o ofercie i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej ustawy. Zgodnie z nim udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 41 Ustawy o ofercie, nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub sprzedającego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią mniej niż 2.500.000 euro i wraz z wpływami, które emitent lub sprzedający zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie osiągną lub nie przekroczą tej kwoty. Wskazane memorandum informacyjne zostało udostępnione w dniu 3 marca 2015 r. na stronach internetowych Emitenta (www.admiral-boats.com/pl) oraz Oferującego (www.ventusam.pl).

3. Wielkość emisji

Przedmiotem emisji było do 6000 (sześciu tysięcy) sztuk Obligacji o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych 00/100). Liczba Obligacji należycie subskrybowanych i opłaconych przekroczyła liczbę oferowanych Obligacji, w związku z czym przydzielonych zostało 6000 (sześć tysięcy) sztuk Obligacji (stopa alokacji: 99,3%, stopa redukcji: 0,7%). Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji wyniosła więc 6.000.000,00 zł (sześć milionów złotych 00/100).

4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji są sobie równe: 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100).

4a. Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji

1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji: 03.03.2015 r. – 17.03.2015 r.
2. Data przydziału Obligacji: 19.03.2015 r.
3. Liczba Obligacji objętych subskrypcją: do 6000 sztuk.
4. Stopa redukcji: 0,7% (stopa alokacji: 99,3%); podział na transze: brak.
5. Liczba Obligacji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 6000 sztuk.
6. Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane: 1.000,00 PLN za 1 sztukę (cena emisyjna równa wartości nominalnej).
7. Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje: 131, w tym 127 osób fizycznych i 4 osoby prawne.
8. Liczba osób, którym przydzielono Obligacje: 131, w tym 127 osób fizycznych i 4 osoby prawne.
9. Subemitenci: brak.

10. Łączne koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji: 373.372,00 zł, w tym:

- a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 34.500,00 zł,
- b) wynagrodzenie subemitentów: nie dotyczy,
- c) sporządzenie dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 280.000,00 zł,
- d) promocja oferty: 58.872,00 zł.

Koszty, o których mowa w punkcie 10 będą rozliczane w czasie i zostaną zaliczone do kosztów finansowych Spółki.

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

5.1. Warunki wykupu

5.1.1. Wykup Obligacji w Dniu Wykupu

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu (18 września 2017 r.) poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona Wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

5.1.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach, w przypadku, gdy Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, podlegają one przedterminowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu tych Obligacji, także w przypadku wystąpienia w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji następujących okoliczności:

- a) wobec Emitenta nastąpi wszczęcie postępowania: likwidacyjnego, upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego, jeżeli kwota egzekwowanego roszczenia przekroczy 5.000.000 zł.
- b) Emitent zdecyduje o wypłacie dywidendy za rok obrotowy 2014 lub 2015 lub 2016,

- c) w księdze wieczystej którejś z nieruchomości wymienionej w punkcie 22 Warunków Emisji a stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji zostanie wpisana hipoteka na rzecz podmiotu innego, niż Administrator Hipoteki na pierwszym miejscu albo na dalszym miejscu o terminie wymagalności wcześniejszym niż Dzień Wykupu.

Emitent zobowiązany jest do wysłania raportu bieżącego zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ASO informującego o zaistnieniu powyższych zdarzeń lub okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

W przypadku niepodlegania regulacjom obowiązującym na ASO Emitent zobowiązany jest do przekazywania każdemu Obligatariuszowi w formie pisemnej informacji o wystąpieniu powyższych zdarzeń lub okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne, jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14. Dnia Roboczego po dniu publikacji raportu bieżącego informującego o wystąpieniu zdarzeń lub okoliczności stanowiących przesłankę do przedterminowego wykupu Obligacji (lub do 14. Dnia Roboczego po dniu otrzymania przez Obligatariusza listu poleconego w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO) bądź do 14. Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania takiej informacji w formie raportu bieżącego albo listem poleconym.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres Emitenta oraz podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (Dzień Spłaty) przypadnie nie później niż w 30. Dniu Roboczym od dnia przekazania raportu bieżącego o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku podania informacji o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż w 30. Dniu Roboczym od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu.

Kwota na jedną obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza równa będzie:

- 1) wartości nominalnej Obligacji, oraz
- 2) odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Spłaty (włącznie z tym dniem).

Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z regulacjami KDPW.

Powyższe zapisy w niniejszym punkcie dotyczące trybu i terminów składania przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu Obligacji nie zwalniają Obligatariuszy od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

5.1.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego. W przypadku, gdy Obligacje będą notowane w ASO na Catalyst, zawiadomienie o żądaniu przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zostanie przekazane przez Emitenta do wiadomości Obligatariuszy w formie raportu bieżącego (zgodnie z zasadami przekazywania raportów bieżących określonych w Regulaminie ASO) w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- 1) wartości nominalnej Obligacji,
- 2) odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem), oraz
- 3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 1%.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta będzie realizowana za pośrednictwem KDPW i zgodnie z regulacjami KDPW.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji, począwszy od dnia R-3, nastąpi zawieszenie obrotu Obligacjami w ASO.

5.1.4. Przedterminowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

5.1.5. Przedterminowy wykup w przypadku niewypełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

5.2. Warunki wypłaty oprocentowania

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 8,50% (osiem procent 50/100) w stosunku do wartości nominalnej

Obligacji. Wysokość kuponu (odsetek) dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem, po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

$$Kupon = 8,5\% \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times 1.000 \text{ zł}$$

Wysokość kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie) do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego (włącznie).

Okresy Odsetkowe wynoszą 3 (trzy) miesiące, przy czym mogą one mieć różną liczbę dni. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem), tj. 19 marca 2015 r. i kończy 18 czerwca 2015 r. (włącznie). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu od zakończenia poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie z pierwszym dniem nowego Okresu Odsetkowego) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym ostatnim dniem).

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie) do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego (włącznie).

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat poszczególnych Okresów Odsetkowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek*	Dzień PDO **	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	19.03.2015 r.	18.06.2015 r.	18.06.2015 r.	10.06.2015 r.	92
II	19.06.2015 r.	18.09.2015 r.	18.09.2015 r.	10.09.2015 r.	92
III	19.09.2015 r.	18.12.2015 r.	18.12.2015 r.	10.12.2015 r.	91
IV	19.12.2015 r.	18.03.2016 r.	18.03.2016 r.	10.03.2016 r.	91
V	19.03.2016 r.	18.06.2016 r.	20.06.2016 r.	10.06.2016 r.	92
VI	19.06.2016 r.	18.09.2016 r.	19.09.2016 r.	09.09.2016 r.	92
VII	19.09.2016 r.	18.12.2016 r.	19.12.2016 r.	09.12.2016 r.	91
VIII	19.12.2016 r.	18.03.2017 r.	20.03.2017 r.	10.03.2017 r.	90
IX	19.03.2017 r.	18.06.2017 r.	19.06.2017 r.	08.06.2017 r.	92
X	19.06.2017 r.	18.09.2017 r.	18.09.2017 r.	08.09.2017 r.	92

* W ostatni dzień płatności odsetek przypada dodatkowo dzień wykupu

** Ostatni dzień PDO jest również Dniem PDW

5.3. Płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenie pieniężne polegające na zapłacie kwoty odsetek na warunkach podanych w punkcie 5.2,
- świadczenie pieniężne z tytułu wykupu Obligacji polegające na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminie określonych w punkcie 5.1.

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu lub kwoty Przedterminowego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, po Dniu Wykupu, lub po Dniu Przedterminowego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Inwestora świadczeń z tytułu wypłaty odsetek i wykupu przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego i Dniem Wykupu.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wypłata świadczeń będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW, ASO i regulaminami instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian regulacji KDPW lub GPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW lub GPW, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- odsetki;
- wartość nominalna.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

6. Zabezpieczenie Obligacji

Wierzytelności obligatariuszy wynikające z Obligacji (należność główna oraz odsetki przewidziane w warunkach emisji) są zabezpieczone hipotekami umownymi na nieruchomościach opisanych w poniższych punktach 1-2.

- 1) Nieruchomość gruntowa w postaci działek ewidencyjnych nr 180/9, 180/10, 180/11 i 180/12 położona w Lędowie, gmina Pruszcz Gdański, powiat gdański, województwo pomorskie dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00151021/9. Nieruchomość nie jest własnością Emitenta; jej właścicielem jest ITSC Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000170265. Według operatu szacunkowego z dnia 15 października 2014 r. wartość nieruchomości opiewa na 5.810.895 zł. Kwota zabezpieczenia wynosi 4.700.000,00 zł. Hipoteka została wpisana przez ww. sąd w dniu 31 marca 2015 r.
- 2) Nieruchomości gruntowe zabudowane w postaci działek ewidencyjnych nr 245/10 i 242/4 położone w miejscowości Rąb, gmina Przdokowo, powiat kartuski, województwo pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr GD1R/00016948/5 i GD1R/00017180/0. Nieruchomości są własnością Emitenta. Według operatu szacunkowego z dnia 27 lutego 2015 r. wartość nieruchomości opiewa na 2.510.000 zł. Kwota zabezpieczenia wynosi 2.500.000 zł. Hipoteki zostały wpisane przez ww. sąd w dniu 25 maja 2015 r. (księga wieczysta nr GD1R/00016948/5) oraz w dniu 14 kwietnia 2015 r. (księga wieczysta nr GD1R/00017180/0).

Ww. hipoteki są wpisane w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Obligatariuszy reprezentuje administrator hipoteki: Kancelaria Adwokata i Radcy Prawnego „Vindex” spółka cywilna Kazimierz Smoliński, Katarzyna Świerzko-Skoworotko z siedzibą w Tczewie, REGON: 220260185.

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

Memorandum informacyjne zostało opublikowane 3 marca 2015 r.

Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie memorandum informacyjnego, tj. na 31 grudnia 2014 r., wyniosła 42.702.775,83 PLN (suma zobowiązań krótko- i długoterminowych). Szczegóły przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Pasywa – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Emitenta na dzień 31.12.2014 r. (dane w PLN)

Zobowiązania długoterminowe	14.285.671,54
Zobowiązania krótkoterminowe	28.417.104,29
Rezerwy na zobowiązania	194.024,86
Rozliczenia międzyokresowe	10.438.901,88
Razem	53.335.702,57

Spółka do czasu całkowitego wykupu Obligacji zamierza utrzymywać wysokość i strukturę zobowiązań na poziomie bezpiecznym dla prowadzonej działalności gospodarczej.

Rozwój Emitenta może wiązać się z koniecznością zwiększania skali jego finansowania, dlatego Zarząd Spółki nie wyklucza wykorzystania różnego rodzaju źródeł finansowania w postaci kapitału własnego czy też obcego.

Zobowiązania Spółki regulowane są terminowo. Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta ekspozycja na podwyższone ryzyko zmiany tego stanu rzeczy nie wystąpi do czasu całkowitego wykupu Obligacji.

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

Cel emisji Obligacji został określony w punkcie 1a niniejszej noty informacyjnej.

Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent nie rozpoznał szczególnej ekspozycji na ryzyko utraty zdolności do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

10. Wycena przedmiotu hipotek (zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji)

10.1. Wycena nieruchomości położonej w Lędowie – punkt 6.1) Noty Informacyjnej

OPERAT SZACUNKOWY

**Nieruchomości gruntowych niezabudowanych nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12**

LOKALIZACJA:

Lędowo
woj. pomorskie
pow. gdański
ul. Jesionowa

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI - DZIAŁKI NIEZABUDOWANE

DZIAŁKI

nr : 180/9 o pow. 4500 m² , 180/10 o pow. 4498 m², 180/11 o pow. 4490 m²
180/12 o pow. 41811 m²

Księga Wieczysta nr GD1G/00151021/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych

WŁAŚCICIEL: Rafał Grzyb w 1/6 części

Tomasz i Renata Grzyb w 5/6 części na zasadach wspólności ustawowej

ZLECENIODAWCA: Edward Pieściuk

OSZACOWANA WARTOŚĆ NA DZIEŃ SZACOWANIA :

WN = 5.810.895zł.

słownie: pięć milionów osiemset dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych

Racjonalizacja Majątkowy
z Listy Krujowej
Uprawnienia Nr 598



Gdynia , dnia 15.10.2014 r.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI - DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Łedowie ul. Jesionowa

Wyciąg z operatu Szacunkowego
(art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI		
1.	Województwo: Pomorskie Powiat: Gdańsk Jednostka ewidencyjna: Pruszcz Gdański Adres: Łedowo ul. Jesionowa Nr działki 180/9 : pow. 4500 m² Nr działki 180/10: pow. 4498 m² Nr działki 180/11: o pow. 4490 m² Nr działki 180/12: o pow. 41811 m² Nr K.W. GD1G/00151021/9	
2.	Cel wyceny	Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia kredytu
3.	Osoby którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: Rafał Grzyb w 1/6 części Tomasz i Renata Grzyb w 5/6 części
4.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomości gruntowe niezabudowane
5.	Oszacowana wartość nieruchomości na dzień 02.10.2013 r	5.810.895,-zł
6.	Data sporządzenia operatu	15 październik 2014 r
8.	Uprawnienia autorów Operatu	inż. arch. Zbigniew Szymański Rzecznik Majątkowy z Listy Krajowej Uprawnienia Nr 598
9.	Podpis rzeczoznawcy	



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

Zawartość operatu

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
2. Określenie celu wyceny
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego
 - 3.1 Zleceniodawca
 - 3.2. Podstawy merytoryczno-prawne
 - 3.3. Źródła informacji
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 - 5.1. Stan prawny nieruchomości
 - 5.2. Opis nieruchomości
6. Analiza danych i charakterystyka rynku
7. Procedura szacowania
8. Szacowanie i określenie wartości nieruchomości
9. Wartość nieruchomości
10. Klauzule- warunki i ograniczenia

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe nr 180/9, 180/10, 180/11, 180/12 o łącznej pow. 55299 m² położonych w Lędowie powiat: gdański, ul. Jesionowa
Zakresem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu.
(zgodnie z Ustawą z dnia 24 września 2010 r. art. 174 pkt 3a)

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. ZLECENIODAWCA: Edward Pieściuk

3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNO-PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.u. z 2004 r. nr 261, poz.2603 z późn.zm.)
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity DZ.U. z 2002 r nr 72 poz 665 z późn.zm.)
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.u. z 2001 r nr 124 poz.1361 z późn.zm.)
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DZ.U.nr 207 poz 2109 z późn.zm.)
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

3.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Księga Wieczysta nr GD1G/00151021/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdańsku
- Informacje i dane uzyskane od Zleceniodawcy
- wizja lokalna w terenie w dniu 20.09.2014r
- własna baza danych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data dokonania oględzin nieruchomości: 20.09.2014 r
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 15.10.2014 r.
- Data na którą określono stan nieruchomości: 20.09.2014 r.
- Data na którą określono wartość nieruchomości 15.10.2014 r

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Wyceniana nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr
GD1G/00151021 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku

Nieruchomość objęta jest rejestrem gruntów prowadzonym przez Starostwo
Powiatowe w Pruszczu Gdańskim

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Położenie: województwo-pomorskie, powiat gdański, miasto: obręb ewidencyjny:
Lędowo (0007)

Dział II Właściciel: Rafał Grzyb w 1/6 części

Tomasz i Renata Grzyb w 5/6 części na zasadach wspólności
ustawowej

Dział III i IV – bez wpisu

5.2 Opis nieruchomości

Położenie

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Lędowie, gmina
Pruszcz Gdański przy ul. Jesionowej.

Położenie – korzystne, z łatwym i szybkim dojazdem do centrum
Gdańska oraz obwodnicy trójmiejskiej.

Stan zagospodarowania terenu

Działki niezabudowane – na działce nr 180/12 znajduje się budynek
gospodarczy – do rozbiórki,

Teren nieruchomości jest płaski.

Ulica – częściowo asfaltowa, częściowo utwardzona płytami
betonowymi

Uzbrojenie terenu

Gaz, prąd woda, kanalizacja, - w ulicy.

Elementy sąsiedztwa, ekologia

W sąsiedztwie wycenianej działki zlokalizowane są działki zabudowane
domami mieszkalnymi, tereny zielone

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

6. Analiza danych i charakterystyka rynku nieruchomości.

Wartość działek niezabudowanych w okolicach szacowanej nieruchomości wynotowano z informacji rynku lokalnego. Ceny transakcyjne działek rolnych na terenie powiatu gdańskiego zależą od lokalizacji, dostępu do uzbrojenia, kształtu działek. W ostatnim okresie grunty rolne w Polsce przestały być traktowane wyłącznie jako środek produkcji dla osób związanych z rolnictwem. Zakup ziemi rolnej stał się formą lokaty kapitału. Inwestycje w nieruchomości rolne z uwagi na obserwowane od lat tendencje wzrostowe cen przynosiły i będą przynosić dużo większe zyski niż lokaty bankowe. Do czynników które mogą zwielokrotnić wartość rynkową ziemi rolnej w Polsce można zaliczyć min. możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie gruntów, powolne zrównywanie się cen ziemi w Polsce i krajach UE, ograniczoną podaż ziemi, czy wreszcie zniesienie w 2016 r ograniczenia w nabywaniu ziemi przez cudzoziemców. Lędowo położone jest na obszarze Żuław Gdańskich. Jest dużo terenów zalesionych, co zapewnia spokój i ciszę. Z Lędowa istnieje łatwy dojazd do Gdańska i Pruszcza Gdańskiego oraz obwodnicy trójmiejskiej. Większym zainteresowaniem cieszyły się działki o powierzchni powyżej 1000 m². Obecnie panujący trend na osiedlanie się ludności miejskiej poza centrum miast, stworzył duży popyt na nieruchomości położone w miejscowościach z łatwym i szybkim dostępem do większych miast, a co za tym idzie nastąpił mimo kryzysu dość duży popyt na tego typu nieruchomości. Średnie ceny 1 m² działek rolnych wahają się w granicach 80 do 120 zł/m².

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

7. Procedura szacowania

Przedstawienie sposobu wyceny

Do wyceny nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Za wartość rynkową określoną w niniejszym opracowaniu uważa się najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej szacowanej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywalnych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustala się jako średnią z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzi się wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym. Założenie to wymaga uprzedniego określenia właściwego dla danego rynku lokalnego zbioru cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na cenę.

Z analizy rynku wynika, że w badanym okresie nie wystąpił jednoznaczny wzrost lub spadek cen nieruchomości.

Ze względu na brak jednoznaczności i stosunkowo niskie wartości, przyjęto trend równy zeru i nie aktualizowano cen ze względu na upływ czasu.

Do wyceny przyjęto ceny nieruchomości, które były przedmiotem transakcji w okresie: od 2012 - 2013 r.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Łędowie ul. Jesionowa

8. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości - gruntu

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Ze zbioru 15 cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze cztery transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianego, położonych w podobnych miejscowościach (brak odpowiedniej ilości transakcji w samej miejscowości Łędowo)

Lp.	Lokalizacja	Pow. działki w m ²	Cena 1 m ² (zł)	Cena poprawiona. 1 m ² (zł)
I	Rudniki	4218	111	100,5
II	Cieplewo	3987	91	109,35
III	Kokoszki	3522	133	122,5
IV	Jagatowo	1000	115	104,5

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 133 \text{ zł / m}^2$$

$$C_{\min} = 91 \text{ zł / m}^2$$

Dla powyższych danych obliczone ΔC wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 133 \text{ zł / m}^2 - 91 \text{ zł / m}^2 = 42 \text{ zł / m}^2$$

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Lokalizacja	25	10,5
2	Możliwości inwestycyjne	25	10,5
3	Dostęp do uzbrojenia	20	8,40
4	sąsiedztwo	15	6,30
5	Inne cechy	15	6,30
	Σ	100	42,0

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

Układ przymiotnikowy dla cech:

- lokalizacja , : b. dobra , dobra, średnia, słaba (punktem odniesienia do porównań było umiejscowienie w danym okręgu – brak lub utrudnione korzystanie z wygód gminnych, odległość od przystanków komunikacji, dojazd)
- możliwość inwestycyjne: b.dobre (budownictwo wielorodzinne), dobre (budownictwo jednorodzinne) średnie (lekkie ograniczenia), słabe (duże ograniczenia)
- dostęp do uzbrojenia: , dobry, średni, utrudniony
- sąsiedztwo: dobre, średnie, słabe (uciążliwe) – przeanalizowano wpływ czynników niekorzystnych np. hałas i sposób zagospodarowania najbliższego otoczenia
- inne cechy : kształt działki, ukształtowanie terenu, nasłonecznienie: dobre , złe
- wartość współczynnika eksperckiego : 0,9 – 1,1

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość I	Nieruchomość II	Nieruchomość III	Nieruchomość IV
1	Lokalizacja	dobra	b.dobra	średnia	b.dobra	b.dobra
2	Możliwości inwestycyjne	średnie	dobre	średnie	dobre	dobre
3	Dostęp do uzbrojenia	dobry	dobry	średni	dobry	dobry
4	sąsiedztwo)	dobre	dobre	średnie	dobre	dobre
5	Inne cechy	dobre	dobre	dobre	Dobre	dobre

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) nieruchomość wyceniana i nieruchomość położona w m. Rudniki (I)

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1	Lokalizacja	25	10,5	-5,25
2	Możliwości inwestycyjne	25	105	-5,25
3	Dostęp do uzbrojenia	20	8,40	0
4	sąsiedztwo	15	6,30	0
5	Inne cechy	15	6,30	0
Σ				-10,5

Cena 1 m² p.u. nieruchomości położonej w m. Rudniki 111 zł/m²
Obliczona wartość X_I wynosi $11 - 10,5 = 100,5$ zł/m²

b) nieruchomość wyceniana i nieruchomość położona w m. Cieplewo(II)

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1	Lokalizacja	25	10,5	+5,25
2	Możliwości inwestycyjne	25	10,5	+5,25
3	Dostęp do uzbrojenia	20	8,40	+4,20
4	sąsiedztwo	15	6,30	+3,15
5	Inne cechy	15	6,30	0
Σ				+18,35

Cena 1 m² p.u. nieruchomości położonej w m. Cieplewo: 91zł/m²
Obliczona wartość X_{II} wynosi $91 + 18,35 = 109,35$ zł/m²

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

c) nieruchomość wyceniana i nieruchomość położona w m. Kokoszki

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1	Lokalizacja	25	10,5	-5,25
2	Możliwości inwestycyjne	25	105	-5,25
3	Dostęp do uzbrojenia	20	8,40	0
4	sąsiedztwo	15	6,30	0
5	Inne cechy	15	6,30	0
Σ				-10,5

Cena 1 m² p.u. nieruchomości położonej w m. Kokoszki(III): 133 zł/m²
Obliczona wartość X_{III} wynosi 133 – 10,5 = 122,5 zł/m²

d) nieruchomość wyceniana i nieruchomość położona w m. Jagatowo(IV)

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1	Lokalizacja	25	10,5	-5,25
2	Możliwości inwestycyjne	25	105	-5,25
3	Dostęp do uzbrojenia	20	8,40	0
4	sąsiedztwo	15	6,30	0
5	Inne cechy	15	6,30	0
Σ				-10,5

Cena 1 m² p.u. nieruchomości położonej w m. Jagatowo (IV) 115 zł/m²
Obliczona wartość X_{IV} wynosi 115 – 10,5 = 104,5 zł/m²

OPRAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lesławie ul. Jesionowa

9. Wynik końcowy wyceny

Obliczenie wartości nieruchomości - budynków
Ostateczną wartość rynkową 1 m² p.u. nieruchomości obliczono jako
średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w czterech parach
porównawczych. W cenę 1 m² pow. użytkowej budynków o funkcji mieszkalnej z garażem
wliczono wartość działki.

$$W_g = \frac{100,5 + 109,35 + 122,5}{4} = 109,21 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości wynosi:

$$\begin{aligned} W_g \text{ dz. Nr 180/9} &= 109,21 \text{ zł/m}^2 \times 4500 \text{ m}^2 = 491.145,-\text{zł} \\ W_g \text{ dz. Nr 180/10} &= 109,21 \text{ zł/m}^2 \times 4498 \text{ m}^2 = 491.227,-\text{zł} \\ W_g \text{ dz. Nr 180/11} &= 109,21 \text{ zł/m}^2 \times 4490 \text{ m}^2 = 490.353,-\text{zł} \\ W_g \text{ dz. Nr 180/12} &= 109,21 \text{ zł/m}^2 \times 0,95 \text{ wsp.} \\ &\text{ze względu na wielkość działki – konieczność wyznaczenia dróg dojazdowych} \\ &\quad \times 41811 \text{ m}^2 = 4.537.870,-\text{zł} \\ \hline \text{Razem:} &= 5.810.895,-\text{zł} \end{aligned}$$

Słownie: pięć milionów osiemset dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych

Wartość nieruchomości na dzień szacowania

W 5.810.895,-zł.

słownie: pięć milionów osiemset dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt
pięć złotych zł.

Biorąc pod uwagę jako jednostkę porównawczą 1 m², określona wartość rynkowa
wycenianej nieruchomości mieści się w środkowej części przedziału cen uzyskiwanych za
nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego względu odzwierciedla wartość rynkową
nieruchomości, i po konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego
rynku nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.
Przy określeniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość
rynkową.

Rzeczoznawca Majątkowy
z Listy Krajowej
Uprawnienia Nr 598



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI Niezabudowane nr
180/9, 180/10, 180/11, 180/12
położone w Lędowie ul. Jesionowa

10. Klauzule – warunki i ograniczenia

- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
- Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie
- Wycena opiera się na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości;
- Oszacowana wartość wymaga aktualizacji po okresie 12 miesięcy od daty opracowania niniejszej wyceny.
- * Operat nie uwzględnia żadnych zobowiązań finansowych związanych z Nieruchomością
- * Przy ocenie ryzyka i określaniu warunków udzielenia kredytu kredytodawca bierze pod uwagę nie tylko operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę, lecz także uwarunkowania rynku bankowego oraz status finansowy kredytobiorcy
 - Niniejszy operat ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu
- Operat zawiera 15 stron
- * Niniejszy operat został sporządzony w 2-ch egzemplarzach

Załączniki:

1/ Wrys i wypis z rejestru gruntu.

Operat szacunkowy został sporządzony w dniu 15.10.2014 r.

Rzeczoznawca Majątkowy
z Listy Krajowej
Uprawnienia Nr 598

10.2. Wycena nieruchomości położonych w Rąbie – punkt 6.2) Noty Informacyjnej



- Wycena nieruchomości i maszyn
- Obrót i zarządzanie nieruchomościami
- Ochrona osób i mienia
- Usługi detektywistyczne

81 - 782 Sopot, ul. F. Chopina 13/3, REGON 192584992, NIP: 712-303-82-45, tel. 58 555 18 62, fax. 58 551 12 90,
biuro@cerber24.pl; jozef@tulodziecki.com; www.tulodziecki.com; www.twojdetektyw.com
 668 262 407; 668 262 523

Nr 13/02/15

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ - WR-
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH



Miejscowość: Rąb
Gmina: Przodkowo
Powiat: kartuski
Województwo: pomorskie
KW nr: GD1R/00016948/5, GD1R/00017180/0
Działka nr: 245/10, 242/4
Właściciel: ADMIRAL BOATS SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Bojanie

Autor opracowania:



Sopot, dn. 27 lutego 2015 r.
 egz. nr 1 dla potrzeb wewnętrznych zlecniodawcy

1 WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

1.1 Opis nieruchomości.

Przedmiotem opracowania jest prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych kompleksem budynkowym, położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie (objęte Księgami Wieczystymi nr GD1R/00016948/5, GD1R/00017180/0, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych). W skład wycenianych nieruchomości wchodzi:

- budynek produkcyjny o pow. użytkowej **1 631,86 m²**;
- budynek mieszkalno - garażowy o pow. użytkowej **93,92 m²**;
- działka gruntowa nr **245/10** o pow. **1 700 m²**;
- działka gruntowa nr **242/4** o pow. **5 300 m²**.

1.2 Właściciel przedmiotowej nieruchomości.

Właścicielem nieruchomości jest **ADMIRAL BOATS SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Bojanie.

1.3 Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości - **WR - na dzień sporządzenia wyceny** (według stanu na dzień wizji lokalnej), która może zostać wykorzystana przez zleceńiadawcę do celów informacyjnych.

1.4 Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości.

WR = 2 510 000 zł

Słownie złotych: dwa miliony pięćset dziesięć tysięcy

1.5 Daty istotne dla wyceny.

- | | |
|--|---------------|
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 27.02.2015 r. |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27.02.2015 r. |
| ➤ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 25.02.2015 r. |
| ➤ Data dokonania oględzin | 25.02.2015 r. |

1.6 Autor opracowania.

Rzeczoznawca Majątkowy

Józef Tułodziecki

uprawnienia nr 3453



Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie

Spis treści

1	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	- 2 -
1.1	OPIS NIERUCHOMOŚCI.	- 2 -
1.2	WŁAŚCICIEL PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	- 2 -
1.3	CEL WYCENY.	- 2 -
1.4	OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.	- 2 -
1.5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	- 2 -
1.6	AUTOR OPRACOWANIA.	- 2 -
2	PRZEDMIOT WYCENY.	- 4 -
2.1	PRZEDMIOT WYCENY.	- 4 -
2.2	ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE).	- 4 -
2.3	CEL WYCENY.	- 4 -
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.	- 4 -
3.1	PODSTAWY FORMALNE.	- 4 -
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.	- 4 -
3.3	POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW).	- 5 -
3.4	PODSTAWY MERYTORYCZNE.	- 6 -
3.5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	- 6 -
4	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.	- 7 -
4.1	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W KSIĘDZE WIECZYSTEJ.	- 7 -
4.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW.	- 9 -
4.3	OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	- 9 -
4.4	DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ/UŻYTKOWANIE.	- 9 -
4.5	POŁOŻENIE I SPOSÓB UŻYTKOWANIA.	- 9 -
4.6	CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW.	- 13 -
5	ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.	- 19 -
5.1	PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA.	- 19 -
5.2	UZASADNIENIE WYBORU RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI.	- 21 -
6	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	- 22 -
6.1	OBSZAR RYNKU.	- 22 -
6.2	OKRES BADAŃ CEN.	- 22 -
6.3	RODZAJ RYNKU LOKALNEGO.	- 22 -
6.4	ANALIZA RYNKU – NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE.	- 22 -
7	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	- 25 -
7.1	OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	- 25 -
8	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.	- 26 -
9	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.	- 27 -
9.1	KLAUZULE.	- 27 -
9.2	USTALENIA DODATKOWE.	- 27 -
10	ZAŁĄCZNIKI.	- 28 -



Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb,
gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie

2 PRZEDMIOT WYCENY.

2.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych kompleksem budynkowym, położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie (objęte Księgami Wieczystymi nr GD1R/00016948/5, GD1R/00017180/0, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych). W skład wycenianych nieruchomości wchodzi:

- budynek produkcyjny o pow. użytkowej **1 631,86 m²**;
- budynek mieszkalno - garażowy o pow. użytkowej **93,92 m²**;
- działka gruntowa nr **245/10** o pow. **1 700 m²**;
- działka gruntowa nr **242/4** o pow. **5 300 m²**

2.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie).

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2.3 Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości - **WR - na dzień sporządzenia wyceny** (według stanu na dzień wizji lokalnej), która może zostać wykorzystana przez zleceniodawcę do celów informacyjnych.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

3.1 Podstawy formalne.

- **Zleceniodawca:** zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – Admiral Boats S.A.
- **Zleceniobiorca:** CERBER24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie.
- **Wykonawca – Józef Tułodziecki** - nr uprawnień 3453.

3.2 Podstawy materialno – prawne.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



tość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

3.3 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Standardy zawodowe ustalają organizację zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Noty interpretacyjne to dobre praktyki wykonywania zawodu i nie wymagają uzgodnienia z ministrem. Dotychczasowe standardy zawodowe stanowią tymczasowe noty interpretacyjne i wykorzystywanie dobrowolnie.

W skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa), wchodzi obecnie:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

- Krajowe Standardy Wyceny - podstawowe (KSWP)
 - KSWP „Ogólne reguły postępowania”
- Krajowe Standardy Wyceny - specjalistyczne (KSWs)
 - KSWs „Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych”
 - KSWs „Ogólna zasada wyceny przedsiębiorstw”
 - KSWs „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
 - KSWs „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych”

Noty Interpretacyjne (NI)

- NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
- NI „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”
- NI „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”

Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)

W skład tymczasowych not wchodzi Standardy Zawodowe – z wydania ósmego poszerzonego PFSRM z 2004 r., tj.:

- III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



- III.4 Zasady ustalania zużycia,
- IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.
- V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,

3.4 Podstawy merytoryczne.

3.4.1 Materiały źródłowe.

- Księgi Wieczyste nr GD1R/00016948/5 i GD1R/00017180/0.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 25.02.2015 r. w obecności przedstawiciela właściciela.
- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym nieruchomości gruntowych zabudowanych.
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji.
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego.
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3.4.2 Materiały pomocnicze.

- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kulwer Polska, ABC, 2006 r.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Wydawnictwo Poltext 2008 r.
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009 r.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2003 r.

3.5 Daty istotne dla wyceny.

- | | |
|--|---------------|
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 27.02.2015 r. |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27.02.2015 r. |
| ➤ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 25.02.2015 r. |
| ➤ Data dokonania oględzin | 25.02.2015 r. |

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rań, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

4.1 Oznaczenie nieruchomości w Księdze Wieczystej.

Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, **Księgi Wieczyste nr GD1R/00016948/5 i GD1R/00017180/0**, w których dokonano następujących wpisów:

GD1R/00016948/5

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: woj. pomorskie, powiat kartuski, gmina Przodkowo, miejscowość Rąb;
Oznaczenie: działka nr 254/10, BA – tereny przemysłowe, obszar 0,5300 ha;
Obszar: 0,5300 ha.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – Własność:

ADMIRAL BOATS SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Bojanie.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka:

Hipoteka umowna łączna w kwocie 3 508 400,00 zł (trzy miliony pięćset osiem tysięcy czterysta) na rzecz GRANIT Biuro Obsługi Firm Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Roszczenia obligatariuszy wynikające z emisji obligacji serii d dokonanej na podstawie uchwały zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie z dnia 28 czerwca 2012 r. Na łączną kwotę nie mniejszą niż 1.500.000zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) i nie większą niż 3.500.000zł (trzy miliony pięćset tysięcy złotych) o wartości nominalnej wynoszącej 1000zł (tysiąc złotych) każda obligacja, oznaczonych numerami seryjnymi od 0001 do 3500, z dniem ich wykupu przez Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie po cenie nominalnej - przypadającym na dzień 16 stycznia 2015 r.;

- posiadaczom obligacji będzie wypłacany kwartalnie kupon odsetkowy w zmiennej wysokości, stały w okresie odsetkowym. Stawką referencyjną kuponu jest 3-miesięczna stopa procentowa wibor (wibor 3m) ustalana dla każdego okresu odsetkowego na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego. Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża w wysokości 7%, a wysokość kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym i przy założeniu, że rok ma 365 dni, podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba obligacji na rachunku papierów wartościowych obligatoriusza z upływem wskazanego w tabeli 1 (stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu) dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek, a wysokość kuponu będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem: $kupn = [(wibor\ 3m + 7\%) / 100\%] * [liczba\ dni\ w\ danym\ okresie\ odsetkowym / 365] * 1000\ zł$;

- wykup obligacji zostanie przeprowadzony w dniu 16 stycznia 2015 r. (dzień wykupu obligacji) poprzez wypłatę obligatoriuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej obligacji tj. 1000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą obligację.

Księga współobciążona: GD1R/00017180/0.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



Na podstawie przeprowadzonego badania treści księgi wieczystej KW nr GD1R/00016948/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, w dniu 27.02.2015 r.

- Zapisy w KW zgadzają się z zapisami z wypisu ewidencji gruntów
- Dane w KW nie wymagają aktualizacji
- Dział III – brak wpisów
- Hipoteka – jest.

GD1R/00017180/0

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: woj. pomorskie, powiat kartuski, gmina Przodkowo, miejscowość Rąb;
Oznaczenie: działka nr 242/4, BA – tereny przemysłowe, obszar 0,1700 ha;
Obszar: 0,1700 ha.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – Własność:

ADMIRAL BOATS SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Bojanie.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka:

Hipoteka umowna łączna w kwocie 3 508 400,00 zł (trzy miliony pięćset osiem tysięcy czterysta) na rzecz GRANIT Biuro Obsługi Firm Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Roszczenia obligatariuszy wynikające z emisji obligacji serii d dokonanej na podstawie uchwały zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie z dnia 28 czerwca 2012 r. Na łączną kwotę nie mniejszą niż 1.500.000zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) i nie większą niż 3.500.000zł (trzy miliony pięćset tysięcy złotych) o wartości nominalnej wynoszącej 1000zł (tysiąc złotych) każda obligacja, oznaczonych numerami seryjnymi od 0001 do 3500, z dniem ich wykupu przez Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie po cenie nominalnej - przypadającym na dzień 16 stycznia 2015 r.;

- posiadaczom obligacji będzie wypłacany kwartalnie kupon odsetkowy w zmiennej wysokości, stały w okresie odsetkowym. Stawką referencyjną kuponu jest 3-miesięczna stopa procentowa wibor (wibor 3m) ustalana dla każdego okresu odsetkowego na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego. Do stawki referencyjnej doliczana będzie marża w wysokości 7%, a wysokość kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym i przy założeniu, że rok ma 365 dni, podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba obligacji na rachunku papierów wartościowych obligatoriusza z upływem wskazanego w tabeli 1 (stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu) dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek, a wysokość kuponu będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem: $\text{kupn} = [(\text{wibor } 3\text{m} + 7\%) / 100\%] * [\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym} / 365] * 1000 \text{ zł};$

- wykup obligacji zostanie przeprowadzony w dniu 16 stycznia 2015 r. (dzień wykupu obligacji) poprzez wypłatę obligatoriuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej obligacji tj. 1000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą obligację.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



CERBER24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Księga współobciążona: GD1R/00016948/5.

Na podstawie przeprowadzonego badania treści księgi wieczystej KW nr GD1R/00017180/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, w dniu 27.02.2015 r.

- Zapisy w KW zgadzają się z zapisami z wypisu ewidencji gruntów
- Dane w KW nie wymagają aktualizacji
- Dział III – brak wpisów
- Hipoteka – jest.

4.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Tabela nr 1. Dane ewidencyjne gruntu

Nr działki	245/10	242/4
Powierzchnia [ha]	0.53	0.17
Województwo	pomorskie	
Powiat	kartuski	
Jednostka ewidencyjna	Przodkowo [220503_2]	
Obręb ewidencyjny	Rąb 0009	
Nr jednostki rejestrowej	G86	
Położenie	-	
Właściciel	Stromski Andrzej (Jan, Helena) Stroska Bożena Jolanta (Stanisław, Małgorzata)	
Księga wieczysta	GD1R/00016948/5	GD1R/00017180/0
Rodzaj użytków	Ba	Ba
Arkusz mapy	2	

4.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Szacowana nieruchomość położona jest na terenie nie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22.10.2009r., działki nr 245/10 i 242/4 położone w miejscowości Rąb (gmina Przodkowo, powiat kartuski), położone są na terenie o przeznaczeniu przemysłowym, składowym, produkcyjnym związanym z istniejącą infrastrukturą.

4.4 Decyzja o pozwoleniu na budowę/użytkowanie.

Budynki wybudowane zostały w latach 90 – tych, zmodernizowane w latach 2000-nych.

4.5 Położenie i sposób użytkowania.

4.5.1 Charakterystyka gminy.

Gmina Przodkowo należy do Pojezierza Kaszubskiego. Hipsometria obszaru wyraźnie wskazuje na występowanie bardzo zróżnicowanych wysokości bezwzględnych, jako wynik akumulacyjnej działalności lodowca. Formę powierzchni stanowi zgrupowanie teren pomieczyńskich występujących w południowo – zachodniej części Gminy. W północnej części Gminy występują tereny o charakterze równin.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



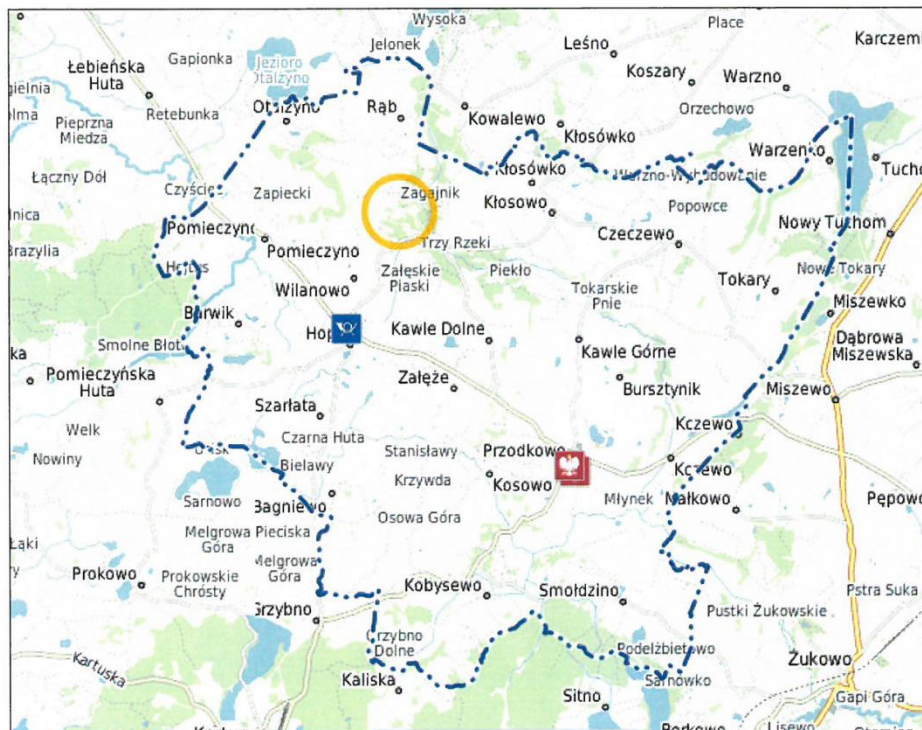
nej części Gminy występują pojedyncze pagórki czołowo – morenowe. Innym zespołem form ożywiających ukształtowanie powierzchni są ciągi rynien, z których to największe: zespół rynnowy jeziora Tuchomsko, rynny rzeki Klasztornej Strugi, Trzech Rzek i Czarnej Strugi. Największą powierzchnię Gminy stanowi morena denną, na ogół falistą. Innym elementem istotnym w charakterystyce warunków hydrograficznych obszaru są jeziora oraz występujące w dużej ilości „oczka polodowcowe”. Charakterystyczną cechą klimatu jest duża zmienność pogody. Pogoda kształtuje się głównie pod wpływem niżów atlantycznych, którym przeciwstawiają się masy powietrza kontynentalnego Europy wschodniej. Klimat terenów nadleśnictwa Kartuszy jest dość surowy, stosunkowo chłodny i wilgotny, o krótkim okresie wegetacyjnym skracanym późnymi przymrozkami wiosennymi i wczesnymi przymrozkami jesiennymi. Średnia roczna temperatura wynosi 6,50 C. Największą powierzchnię Gminy zajmują grunty orne /54%/ oraz użytki rolne /22,5%/. Największą ilość gleb w gruntach ornych należy do klasy Va w użytkach rolnych do klasy IVb. Są to gleby gliniaste, niekorzystne dla produkcji rolnej. Gmina Przodkowo charakteryzuje się bogatą i różnorodną florą i fauną. Najszerzej w gminie, ze względu na kwasowość gleb, rozprzestrzeniły się mchy, porosty, grzyby i glony. Mimo, że obszary bezleśne w gminie Przodkowo stanowią większość powierzchni, to fauna zachowała charakter właściwy obszarom leśnym. Występują przede wszystkim gatunki środkowo – europejskie: dzik, dzięcioł, rzekotka a także ślimaki. Najpospolitszym gadem jest jaszczurka zwinka. Na wodach najczęściej zauważamy kaczki, łabędzie. Spośród dużych ssaków najliczniejsza jest populacja sarny, a także zając, dzik, królik i lis. W okolicach Smołdzina pojawiają się żurawie.

Przodkowo to też gmina, która zapewni turystom aktywny wypoczynek. W Tokarach nie lada atrakcja – Pole Golfowe. Dla miłośników gry uruchomiono 9 dołków, driving range, putting green i chipping green. Powstał klub sportowy Tokary Golf Klub. Zainteresowani mogą skorzystać z nauki gry w golfa, która odbywa się pod czujnym okiem trenera. Można uczestniczyć również w regularnie odbywających się turniejach i zawodach. Przez gminę Przodkowo przebiega kilka szlaków pieszych i rowerowych. Piechurów i rowerzystów, dla których przygotowano bazę i wypożyczalnię rowerów na Hejtusie, z pewnością zaskoczą piękne i nieskażone kaszubskie krajobrazy, lasy, łąki i pastwiska. Do najważniejszych szlaków należą: - szlak konny śladami gen. Chodowieckiego Gdańsk – Berlin; - całoroczny szlak do turystyki pieszej, rowerowej a zimą do narciarstwa biegowego na trasie Chwaszczyno – Nowe Tokary – Czczewo – Kawle Dolne – Trzy Rzeki - Pomieczyno – Hejtus – Sianowo Sanktuarium. Turyści skorzystać mogą również z pełno wymiarowej hali widowiskowo – sportowej w Przodkowie z płytą główną boiska 22x44 m, dwiema salkami pomocniczymi, widownią na 530 miejsc siedzących oraz pełnym zapleczem sanitarnym. Do dyspozycji są również dwie sale sportowe wybudowane przy Zespołach Szkół w Pomieczynie i Czczewie. Przodkowo słynie z różnych imprez kulturalnych, takich jak festyny rodzinne, sobótki, dożynki, a także imprez sportowych tj. Turniej Sołectw, mecze piłki nożnej a także z występów zespołów folklorystycznych, kuligów w zimie, rajdów rowerowych i możliwości jazdy konnej po bezpiecznym terenie.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab
gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



4.5.2 Położenie – lokalizacja ogólna.



mapa nr 1. położenie ogólne

Rąb jest niedużą kaszubską wioską o rozproszonej zabudowie. Miejscowość w źródłach pisanych zaistniała na początku XIX wieku. Na terenie wsi prowadzono prace wykopaliskowe. Odkryto, opisano i udokumentowano pięć stanowisk archeologicznych - cztery datowane na wczesną epokę żelaza. Są cmentarzyska grobów skrzynkowych, ślady osadnicze, kamienne kurhany. Obecnie, znalezione tu eksponaty znajdują się w Muzeum Archeologicznym w Gdańsku. W miejscowości Rąb znajduje się budynek byłej szkoły podstawowej, własność Gminy Przodkowo, który jest siedzibą Stowarzyszenia na Rzecz Kultury Kaszubskiej „Na Kraju” Stowarzyszenie opiekuje się między innymi utworzoną przez siebie izbą regionalną, w której obejrzeć można przedmioty codziennego użytku naszych przodków. Wieś Rąb wchodzi w skład sołectwa Rąb. Należy do parafii Pomieczyno. Położona jest w północnym rejonie gminy. W skład sołectwa Rąb wchodzi też miejscowości: Trzy Rzeki, która charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowymi (obszary przyrody chronionej) oraz Kłosowo Wybudowanie - osada położona między Rębem i Kłosowem.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



4.5.3 Położenie – lokalizacja w strefie.



mapa nr 2. położenie w strefie

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Rąb (działki nr 254/10 i 242/4) i stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną kompleksem budynków. W skład nieruchomości wchodzi: budynek produkcyjny oraz budynek mieszkalno garażowy.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowane budynkami o podobnej funkcji i przeznaczeniu oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane (pola, lasy).

4.5.4 Droga dojazdowa.

Bezpośredni dojazd i zjazd na teren szacowanej nieruchomości zapewnia droga oznaczona w ewidencji gruntów nr 240, wchodząca w zasoby Gminy Przodkowo. Jest to droga utwardzona nawierzchnią asfaltową w dobrym stanie technicznym.



foto 1 - . droga dojazdowa

4.5.5 Sposób użytkowania.

Budynki użytkowane są zgodnie z przeznaczeniem, jako produkcyjny oraz mieszkalno – garażowy. W naszym przypadku aktualny sposób użytkowania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



4.5.6 Uzbrojenie.

Nieruchomość posiada niezbędne dla aktualnego sposobu użytkowania terenu i znajdujących się na nim budynków przyłącza i instalacje:

- wodociągową – z sieci wodociągowej,
- kanalizacyjną – przydomowy zbiornik bezodpływowy,
- energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej,
- C.O. i C.W. – piec gazowy,
- telefoniczną,
- alarmową,
- wentylacyjną,
- klimatyzacyjną,
- internetową.

4.5.7 Stan techniczny.

Ogólny stan techniczny budynków biorąc pod uwagę:

- okres realizacji,
- jakość wykonanych robót i użytych materiałów,
- przeprowadzone remonty oraz modernizacje,
- sposób i intensywność użytkowania, określono jako **dobry**.

4.6 Charakterystyka budynków.

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Rąb (działki nr 254/10 i 242/4) i stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną kompleksem budynków. W skład nieruchomości wchodzi: budynek produkcyjny oraz budynek mieszkalno garażowy.

Budynek produkcyjny o pow. użytkowej **1 631,86 m²** (pow. na podstawie przeprowadzonego pomiaru) to obiekt jedno i częściowo dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony (wysokie przyziemie), wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek posadowiony na fundamentach w kształcie prostokąta. W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe, socjalne, produkcyjne oraz częściowo mieszkalne.

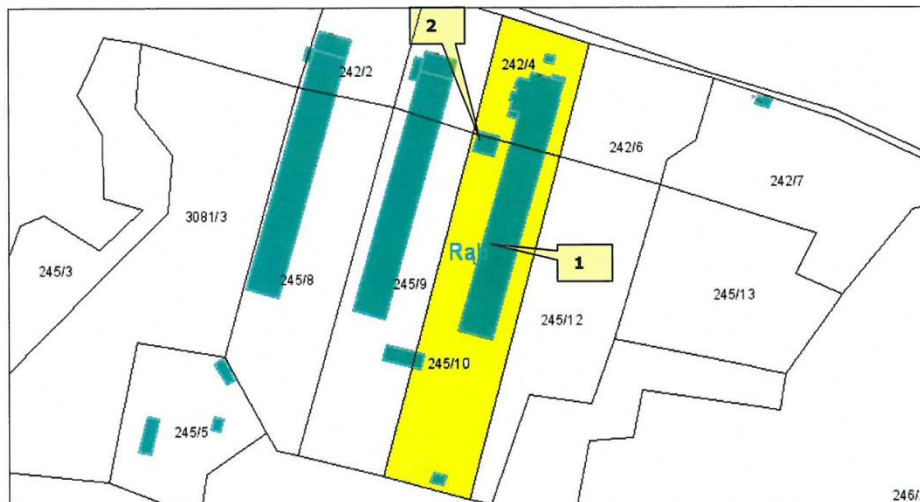
Budynek mieszkalno - garażowy o pow. użytkowej **93,92 m²** (. na podstawie przeprowadzonego pomiaru) to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek posadowiony na fundamentach w kształcie prostokąta. Parter budynku przeznaczony na garaż, natomiast poddasze na cele mieszkalne.

Działki gruntu nr 245/10 i 242/4 położone w miejscowości Rąb (gm. Przodkowo, powiat kartuski), posiadają kształt regularny – zbliżony do prostokąta, ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

Teren nieruchomości zagospodarowany, utwardzony płytami betonowymi (plac manewrowy, droga dojazdowa), przystosowany do ruchu i postoju pojazdów. Teren nieruchomości ogrodzony płotem z siatki stalowej oraz ozdobnych elementów stalowych, brama wjazdowa wykonana z elementów stalowych (otwierana na pilota). Na terenie szacowanej nieruchomości znajdują się również wiaty.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie





mapa nr 3. lokalizacja budynków

Legenda:

- 1 – budynek produkcyjny
- 2 – budynek mieszkalno - garażowy

4.6.1 Budynek produkcyjny.

Tabela nr 2. Charakterystyka techniczna budynku, funkcjonalność, wykończenie

Charakterystyka techniczna budynku	
Fundamenty	żelbetowe
Ściany	cegła, pustak
Stropy	żelbetowe
Schody	żelbetowe
Dach	konstrukcja stalowa
Technologia wykonania	murowana
Zestawienie powierzchni	
Pow. użytkowa	1 631,86 m ²
Wykończenie budynku	
Elewacja	tynk cementowo - wapienny
Dach	blacha trapezowa
Stolarka okienna	profil PVC/drewniana
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	profil PCV i drewniana
Ściany wewnętrzne	tynk, gładź, farba, glazura
Podłogi	panele podłogowe, terakota, wykładzina, posadzka przemysłowa
Funkcjonalność	dobra
Stan techniczny	dobry
Standard wykończenia	standardowy
Układ funkcjonalny	
rozkład pomieszczeń przedstawiony w załączniku do operatu	

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



CERBER24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



foto 3 - 4. widok ogólny budynku



foto 5 - 6. widok ogólny budynku



foto 7 - 8. widok ogólny budynku



foto 9 - 10. wnętrze budynku

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



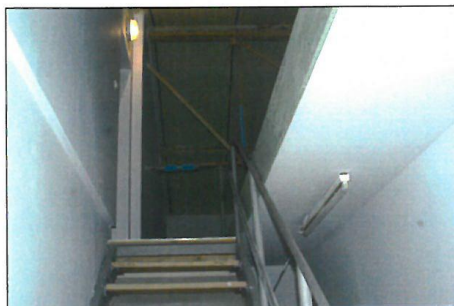


foto 11 - 12. wnętrze budynku



foto 13 - 14. wnętrze budynku



foto 15 - 16. wnętrze budynku



foto 17 - 18. wnętrze budynku

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb,
gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie





foto 19 - 20. wnętrze budynku



foto 21 - 22. wnętrze budynku

4.6.2 Budynek mieszkalno - garażowy.

Tabela nr 3. Charakterystyka techniczna budynku, funkcjonalność, wykończenie

Charakterystyka techniczna budynku	
Fundamenty	żelbetowe
Ściany	cegła, pustak
Stropy	żelbetowe
Schody	żelbetowe
Dach	drewniana
Technologia wykonania	murowana
Zestawienie powierzchni	
Pow. użytkowa	93,92 m ²
Wykończenie budynku	
Elewacja	tynki cienkowarstwowe
Dach	blacha trapezowa
Stolarka okienna	profil PVC
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	drewniana
Ściany wewnętrzne	tynk, farba, glazura, panele
Podłogi	panele podłogowe, terakota, wykładzina dywanowa
Funkcjonalność	dobra
Stan techniczny	dobry
Standard wykończenia	standardowy

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



CERBER24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Układ funkcjonalny

rozkład pomieszczeń przedstawiony w załączniku do operatu



foto. 23 - 24. widok ogólny budynku



foto. 25 - 26. wnętrze budynku



foto. 27 - 28. wnętrze budynku



foto. 29 - 30. wnętrze budynku

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości **Rab**,
gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



4.6.3 Zabudowa towarzysząca.



foto. 31 - 32. szklarnia/wiata

5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową - **WR** - nieruchomości opisanej w pkt. 1.1 oraz pkt. 2.1 w obecnym stanie techniczno - funkcjonalnym.

Przy określeniu wartości rzeczoznawca brał pod uwagę całokształt okoliczności, jakie występują w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu oraz negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Tabela nr 4. Podejście i metoda

Wartość rynkowa nieruchomości - WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

- ❖ Wartość określono na dzień **27 lutego 2015 r.** wg stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny.
- ❖ Przyjęty rodzaj wartości to wartość rynkowa, która w naszym przypadku jest tożsama z Wartością Rynkową dla Najkorzystniejszego Sposobu Użytkowania (**w przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym**).
- ❖ Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) oraz zgodnie z celem wyceny.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



5.1.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

5.1.2 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się za względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach.

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi (**porównywalnymi**) o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda porównywania parami. Polega ona na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - Wycena Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego - procedura wyceny w miarę możliwości powinna być poprzedzona określeniem wag cech rynkowych uzyskanych na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu na wyodrębnionym rynku lokalnym, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, bądź na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Inną z preferowanych metod (**wg Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny**) stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowanej ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego Kz przedziału [0,90-1,10] uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

5.2 Uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej nieruchomości oraz podejścia, metody i techniki.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nie nakładają na właściciela nieruchomości ani na rzeczoznawcę majątkowego obowiązku sporządzania operatu szacunkowego dla nieruchomości sprzedawanych na rynku wtórnym, czy też pierwotnym.

Opracowanie operatu właściciel nieruchomości zlecił dobrowolnie i wyliczona w nim wartość ma służyć dla potrzeb informacyjnych.

Ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu w niniejszym operacie określa się jej wartość. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przdokowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,
- aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Z uwagi na fakt, że na przyjętym obszarze rynku, odnotowane były transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości z nie odbiegającymi pod względem cech rynkowych od nieruchomości wycenianej, po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, a także zaleceń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny rzeczoznawców majątkowych oraz postanowień zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego - do ustalenia wartości rynkowej zastosowano procedurę opisaną w punkcie 5.1.

6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje **powiat kartuski**, gdzie położona jest szacowana nieruchomość oraz teren **powiatu gdańskiego i wejherowskiego**, gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych kompleksami budynków o podobnej funkcji, które aktualnie wykorzystywane są jako budynki o charakterze produkcyjnym. Zależy również od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

6.2 Okres badania cen.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od lutego 2013 r. do dnia wyceny.

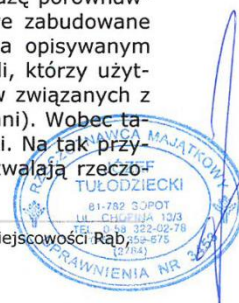
6.3 Rodzaj rynku lokalnego.

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości i jest to rynek nieruchomości podobnych do wycenianej. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjnym. Do wyceny nieruchomości zabudowanej przyjęto transakcje budynkami, charakteryzującymi się najbardziej podobną technologią wykonania, wielkością oraz zbliżonym stanem technicznym, standardem wykończenia i wyposażenia.

6.4 Analiza rynku – nieruchomości gruntowe zabudowane.

Wyodrębniony segment rynku lokalnego (powiat kartuski) nie generuje wystarczającej ilości informacji o sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych kompleksem budynków o charakterze produkcyjnym, których cechy rynkowe stanowią podobieństwo do przedmiotu wyceny. Innymi słowy na terenie powiatu kartuskiego nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji nieruchomościami, które mogą stanowić bazę porównawczą w procesie wyceny, gdzie porównywać byśmy mogli działki gruntowe zabudowane budynkami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Brak transakcji na opisywanym rynku wynika z ograniczonej podaży spowodowanej podejściem właścicieli, którzy użytkują budynki głównie dla swoich potrzeb (wykorzystują budynki dla celów związanych z prowadzoną działalnością lub otrzymują zyski z tytułu wynajmu powierzchni). Wobec takiej sytuacji rynek rozszerzono o powiaty sąsiednie: gdański i wejherowski. Na tak przyjętym obszarze rynku występuje odpowiednia liczba transakcji, które pozwalają rzeczo-

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



znawcy wyodrębnić niezbędne do określenia wartości rynkowej dane o towarzyszących im zjawiskach ekonomiczno – gospodarczych. Odnotowane transakcje odbywały się głównie pomiędzy osobami fizycznymi, ale także pomiędzy przedsiębiorstwami, firmami oraz spółkami, które z różnych powodów wyzbywały się majątku.

Rynek lokalny nieruchomości jest zróżnicowany, a wartość transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami o interesującej nas funkcji uzależniona jest przede wszystkim od położenia, stanu technicznego budynków, standardu wykończenia i wyposażenia, dojazdu, funkcjonalności, wielkości działki. Średnia cena transakcyjna dla nieruchomości gruntowych zabudowanych na omawianym lokalnym rynku ukształtowała się na poziomie **ok. 1 500,00 zł/m²** (z uwzględnieniem trendu T). W obrębie przyjętego rynku ceny transakcyjne nieruchomości po korekcie trendu czasowego, zawierają się w przedziale od **ok. 1 200,00 zł/m²** do **ok. 2 000,00 zł/m²**.

Ważnymi cechami wpływającymi bezpośrednio na wartość nieruchomości zabudowanych na przyjętym obszarze rynku jest: stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia, dojazd, funkcjonalność, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki. Najważniejszą zaś cechą jest lokalizacja nieruchomości.

Najwyższe ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne do wycenianej, uzyskały te, które posiadały dobre położenie, dobry dojazd, oraz dobry stan techniczny, dobry standard wykończenia i wyposażenia. Najniższe ceny zostały osiągnięte w transakcjach wolnorynkowych za nieruchomości, których wyżej wyszczególniony rodzaj cech kształtował się na niższym poziomie, np. średni dojazd, średni stan techniczny, średnia lokalizacja.

➤ **warunki rynkowo – gospodarcze.**

- popyt poniżej podaży w ujęciu ogólnym regionu, przy uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania oraz funkcji nieruchomości przedmiotowa może leżeć w zainteresowaniu potencjalnego nabywcy - inwestora,
- przeciętna płynność nieruchomości (przy średniej cenie rynkowej w ofercie sprzedaży) od 12 do 24 miesięcy,
- mała ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży.

➤ **trend czasowy.**

W badanym okresie zaobserwowano niewielki spadek poziomu cen transakcyjnych dla podobnych nieruchomości, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie dokonano korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu na poziomie ujemnym T = -0,20%.

➤ **założenia przyjęte do analizy.**

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- do analizy wybrano 3 transakcje z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranego zbioru określono następujące wartości, przy uwzględnieniu trendu czasowego:

o	cena minimalna	:	1 310,60	zł/m ²
o	cena maksymalna	:	2 589,02	zł/m ²
o	cena średnia	:	1 972,12	zł/m ²

➤ **cechy i gradacja.**

Na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi i gradację cech:

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



Tabela nr 5. Cechy rynkowe – WR

L.p.	RODZAJ CECHY	Waga cech (%)	Wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów) w %
1.	Lokalizacja ogólna	20	dobra
			średnia
2.	Lokalizacja w strefie	20	dobra
			średnia
3.	Pow. działki	15	powyżej 10 000 m ²
			do 10 000 m ²
4.	Pow. użytkowa budynku	10	do 1 500 m ²
			powyżej 1 500 m ²
5.	Standard wykończenia budynku	25	standardowy
			zadowalający
6.	Dojazd	10	dobry
			średni
	Razem	100	

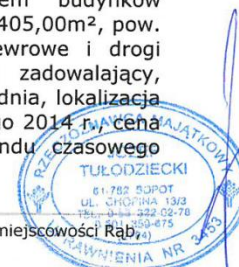
➤ **obiekty porównawcze przyjęte do wyceny.**

Nr 1 – Czynamowo (gm. Gniewino, powiat wejherowski), nieruchomość gruntowa (dz. nr 220/1) zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowymi o łącznej pow. użytkowej 1 464,50 m², pow. działki 18 344 m², na działce utwardzone place manewrowe i drogi wewnętrzne; stan tech. dobry, standard wykończenia zadowalający, funkcjonalność dobra, dojazd średni, lokalizacja ogólna średnia, lokalizacja w strefie średnia. Cena transakcyjna 1 850 000,00 zł z czerwca 2014 r., cena 1 m² na poziomie 1 263,23 zł (z uwzględnieniem trendu czasowego 1 230,39 zł/m²).

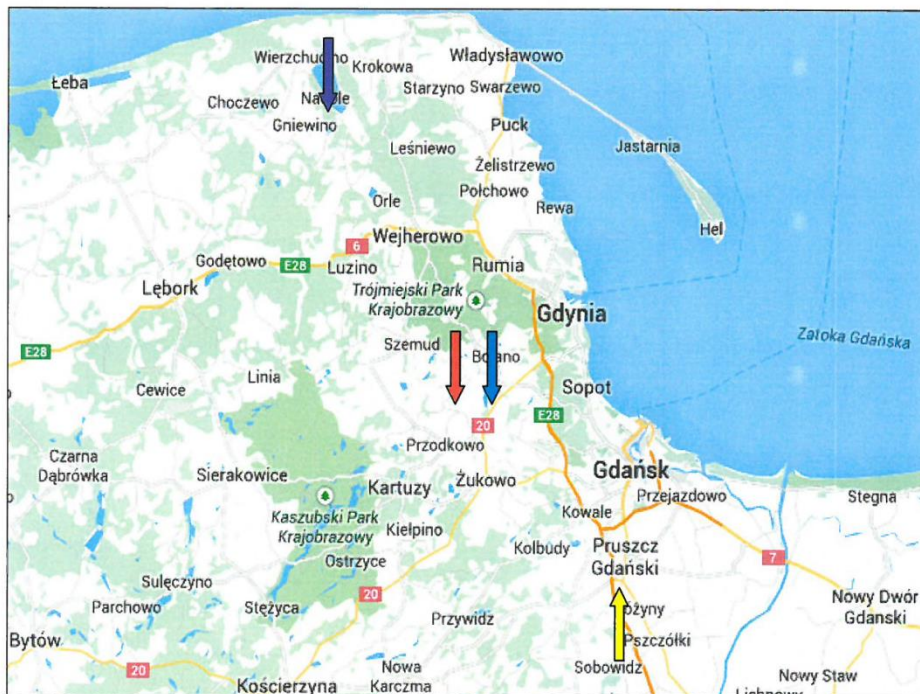
Nr 2 – Małkowo (gm. Żukowo, powiat kartuski), nieruchomość gruntowa (dz. nr 189/35) zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowymi o łącznej pow. użytkowej 1 151,00 m², pow. działki 3 433 m², na działce utwardzone place manewrowe i drogi wewnętrzne; stan tech. dobry, standard wykończenia standardowy, funkcjonalność dobra, dojazd dobry, lokalizacja ogólna dobra, lokalizacja w strefie dobra. Cena transakcyjna 2 300 000,00 zł z sierpnia 2013 r., cena 1 m² na poziomie 1 998,26 zł (z uwzględnieniem trendu czasowego 1 958,30 zł/m²).

Nr 3 – Rusocin (gm. Pruszcz Gdański, powiat gdański), nieruchomość gruntowa (dz. nr 2009/2) zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowymi o łącznej pow. użytkowej 1 405,00m², pow. działki 9 883 m², na działce utwardzone place manewrowe i drogi wewnętrzne; stan tech. dobry, standard wykończenia zadowalający, funkcjonalność dobra, dojazd dobry, lokalizacja ogólna średnia, lokalizacja w strefie dobra. Cena transakcyjna 2 109 000,00 zł z lutego 2014 r., cena 1 m² na poziomie 1 501,42 zł (z uwzględnieniem trendu czasowego 1 429,36 zł/m²).

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



Lokalizacja nieruchomości porównawczych:



mapa nr 4. lokalizacja nieruchomości porównawczych zabudowanych

-  nieruchomość porównawcza nr 1
-  nieruchomość porównawcza nr 2
-  nieruchomość porównawcza nr 3
-  nieruchomość wyceniana

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

7.1 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Obiekty porównawcze (które były przedmiotem obrotu na przyjętym obszarze rynku lokalnego w monitorowanym czasie) wybrano spośród nieruchomości podobnych ze zbioru przedstawionego w postaci tabelarycznej w załącznikach. Obiekty te zostały zakwalifikowane jako najbardziej podobne, pod kątem cech rynkowych, do przedmiotu wyceny.

Dane dotyczące cech tych nieruchomości (cechy którymi różnią się nieruchomości względem siebie i nieruchomością wycenianą) mające wpływ na ceny rynkowe, na analizowanym obszarze, wykorzystano do obliczenia poprawek (w postaci procentowego i kwotowego wpływu na wartość 1 m² nieruchomości wycenianej).

7.1.1 Obliczenie różnicy pomiędzy najwyższą, a najniższą ceną transakcji na rynku lokalnym w monitorowanym okresie czasu.

Najwyższa cena transakcji nieruchomości, w badanym zbiorze (zabudowana budynkiem mieszkalnym), w monitorowanym okresie czasu i z uwzględnieniem trendu wynosiła **1 958,30 zł/m²**. Natomiast najniższa odnotowana cena transakcji ukształtowała się na poziomie **1 230,39 zł/m²**.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Raby, gmina Przdokowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



CERBER24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 1\,958,30 \text{ zł/m}^2 - 1\,230,39 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 727,91 \text{ zł/m}^2$$

7.1.2 Wartość rynkowa nieruchomości.

$$1. \quad 1\,230,39 \text{ zł/m}^2 + 145,58 \text{ zł/m}^2 = 1\,375,97 \text{ zł/m}^2$$

$$2. \quad 1\,958,30 \text{ zł/m}^2 - 363,96 \text{ zł/m}^2 = 1\,594,34 \text{ zł/m}^2$$

$$3. \quad 1\,429,36 \text{ zł/m}^2 - 36,40 \text{ zł/m}^2 = 1\,392,96 \text{ zł/m}^2$$

Średnia cena jednego metra kwadratowego p. u. wynosi:

$$(1\,375,97 + 1\,594,34 + 1\,392,96) : 3 = 1\,454,42 \text{ zł/m}^2$$

$$\mathbf{WR = P \times C \times Kz}$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości

P - powierzchnia użytkowa - **1 725,79 m²**

C - wyliczona cena jednego metra kwadratowego - **1 454,42 zł**

Kz - współczynnik korekcyjny - **1,00**

$$WR = 1\,725,79 \text{ m}^2 \times 1\,454,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 2\,510\,023,49 \text{ zł; przyjęto } 2\,510\,000,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{WR = 2\,510\,000 \text{ zł}}$$

Słownie złotych: dwa miliony pięćset dziesięć tysięcy

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

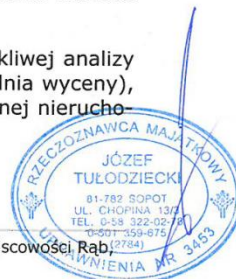
Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4), położone w miejscowości Rąb nr 18, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie.

Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Wartość została oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową, na poziomie **2 510 000, 00 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

9.1 Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej.
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulegać zmianie w czasie.
- Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie przeprowadzonych pomiarów.
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości.
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu.
- Operat niniejszy ma charakter poufny nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania.
- Operat zawiera 27 (dwadzieścia siedem) stron oraz załączniki, sporządzono go w dwóch egzemplarzach.
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny.
- Zgodnie z oświadczeniem właściciela nieruchomości pomieszczenia w budynkach objęte są umowami najmu.
- W niniejszym operacie szacunkowym zwrot „wartość dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania” jest tożsama z aktualną wartością rynkową.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- Wycenę wykonano na miesiąc **luty 2015 r.**
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu.
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu.
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez biura notarialne, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia.
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- **Oszacowania wartość nie zawiera podatku – VAT.**

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rab, gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie



10 ZAŁĄCZNIKI.

- Tabela bilansu powierzchni budynków
- Tabela z transakcjami wolnorynkowymi nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Tabele obliczenia wartości rynkowej nieruchomości
- Kserokopia wypisu i wyrys z ewidencji gruntów

AUTOR OPRACOWANIA

Sopot, dnia 27 lutego 2015 r.



Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych (dz. nr 245/10 i 242/4) położonych w miejscowości Rąb,
gmina Przodkowo, powiat kartuski, województwo pomorskie

BILANS POWIERZCHNI BUDYNKU PRODUKCYJNEGO			
	zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń [m ²]*	zestawienie powierzchni przyjętej do użytkowej [m ²]*	
przyziemie			
hol	47,59	47,59	47,59
łazienka	6,36	6,36	6,36
kotłownia	28,94	28,94	28,94
pom. gospodarcze	1,99	1,99	1,99
klatka schodowa	2,83	2,83	2,83
hol	12,63	12,63	12,63
hol	4,41	4,41	4,41
stółka	15,97	15,97	15,97
magazyn	30,79	30,79	30,79
magazyn	12,69	12,69	12,69
łazienka	13,08	13,08	13,08
szatnia	17,52	17,52	17,52
łącznie parter	194,80		194,80
parter			
przedsiemek	4,85	4,85	4,85
pom. biurowe	13,27	13,27	13,27
pom. biurowe	15,13	15,13	15,13
klatka schodowa	13,65	13,65	13,65
przedpokój	12,60	12,60	12,60
hol	14,60	14,60	14,60
kuchnia	12,29	12,29	12,29
pokój	13,89	13,89	13,89
pokój	22,54	22,54	22,54
pokój	12,49	12,49	12,49
łazienka	5,79	5,79	5,79
WC	1,75	1,75	1,75
hala produkcyjna	509,08	509,08	509,08
hala produkcyjna	135,96	135,96	135,96
hala produkcyjna	537,80	537,80	537,80
WC	5,21	5,21	5,21
łącznie I piętro	1 330,92		1 330,92
poddasze			
klatka schodowa	35,40	35,40	35,40
przedpokój + kuchnia	15,24	15,24	15,24
pokój	21,11	21,11	21,11
pokój	23,23	23,23	23,23
łazienka	4,83	4,83	4,83
pralnia	6,33	6,33	6,33
łącznie antresola	106,14		106,14
łącznie kondygnacje	1631,86		1 631,86

* zgodnie z przeprowadzonymi pomiarami



BILANS POWIERZCHNI BUDYNKU MIESZKLANO - USŁUGOWEGO			
	zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń [m²]*	zestawienie powierzchni przyjętej do użytkowej [m²]*	
garaz	65,18	65,18	65,18
	łącznie parter	65,18	65,184
przedpokój	2,64	2,64	2,64
kuchnia	1,13	1,13	1,13
łazienka	0,80	0,80	0,80
pokój	4,84	4,84	4,84
pokój	3,02	3,02	3,02
pokój	16,31	16,31	16,31
	łącznie I piętro	28,74	28,74
	łącznie kondygnacje	93,92	93,92

* zgodnie z przeprowadzonymi pomiarami



OBLICZANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI - WR

Lp.	Cechy	Nieruchomości porównywalne wybrane do wyceny		
		1.	2.	3.
1	Gmina	Gniezno	Zukowo	Pruszcz Gdański
2	Obręb	Rab	Makowo	Ruscin
3	Ulica			
4	Działka	245/10, 242/4	189/35	2009/2
5	Lokalizacja ogólna	średnia	dobra	średnia
6	Lokalizacja w strefie	średnia	dobra	dobra
7	Pow. działki /m²/	18 344	3 433	9 883
8	Pow. użytkowa /m²/	1 464,50	1 151,00	1 405,00
9	Cena trans. /zł/	2 510 023,49	2 300 000,00	2 109 500,00
10	Cena 1m² w /zł/	1 725,79	1 988,26	1 501,42
11	Cena skł. T 1m³ /zł/	b/d	1 958,30	1 429,36
12	Data transakcji /wyceny/	luty 2015r.	sierpień 2013r.	luty 2014r.
13	Media - przyłącza	pełne	pełne	pełne
14	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry
15	Funkcjonalność	dobry	dobry	dobry
16	Standard wykończenia	standardowy	standardowy	zadawalający
17	Zabudowa	brak	brak	brak
18	Towarzystwo	dobry	dobry	dobry
19	Rodzaj zabudowy	wolnostojący	wolnostojący	wolnostojący
20	Rodzaj prawa do gruntu	własność	własność	własność
21	SUMA POPRAWEK /%/	20,0	-50,0	-5,0
22	UDZIAŁ W ΔC /zł/	145,58	-363,96	-36,40
23	WARTOŚĆ POPRAWIONA 1 m² /zł/	1 375,97	1 994,34	1 392,96
24	WYLICZONA WARTOŚĆ 1 m² /zł/		1 454,42	
25	WYLICZONA WARTOŚĆ 1 m² /zł/ z Kz		1 454,42	

Trend T = -0,20

Kz = 1,00

Δ P =	Pmax =	Pmin =
14 911,00	18 344,00	3 433,00
574,79	1 725,79	1 151,00

Δ C =	Cmax =	Cmin =
727,91	1 958,30	1 230,39

Zakres cech	100%	727,91 zł	I	II	III
Lokalizacja ogólna	20%	145,58 zł	- zł	- 145,58 zł	- zł
Lokalizacja w strefie	20%	145,58 zł	- zł	- 145,58 zł	- 145,58 zł
Pow. działki /m²/	15%	109,19 zł	- 109,19 zł	- zł	- zł
Pow. użytkowa /m²/	10%	72,79 zł	- zł	- 72,79 zł	- 72,79 zł
Media - przyłącza	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
Stan techniczny	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
Funkcjonalność	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
Standard wykończenia	25%	181,98 zł	181,98 zł	- zł	181,98 zł
Zabudowa towarzysząca	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
Dojazd	10%	72,79 zł	72,79 zł	- zł	- zł
Rodzaj zabudowy	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
Rodzaj prawa do gruntu	0%	- zł	- zł	- zł	- zł
wart. 1 m²		1 230,39 zł	1 958,30 zł	1 429,36 zł	
poprawiona średnia		1 375,97 zł	1 594,34 zł	1 392,96 zł	
suma		1 454,42 zł			



Nr kancelaryjny: **G.6621.10713.2014**

Strona 1 z 1

STAROSTA KARTUSKI

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **kartuski**
Jednostka ewidencyjna: **220503_2, Przdokowo**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0009, Rąb**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GŁÓWNY

sporządzono dnia: **23.12.2014 14:29:27** według stanu na dzień: **23.12.2014 14:29:27**

Nr jednostki rejestrowej: **G86**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 właściciel	Stromski Andrzej (Jan, Helena) zam. Kczewo 72, 83-304 Przdokowo Stromska Bożena Jolanta (Stanisław, Małgorzata) zam. Kczewo 72, 83-304 Przdokowo

Działki ewidencyjne: 1

Działy ewidencyjne: 1						
Arkusze	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
2	242/4	-	0.17	Ba	0.17	GD1R/00017180/0
Identyfikator: 220503_2.0009.242/4						
Razem powierzchnia działek:			0.17	ha		
Słownie:			siedemnaście arów			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Oznaczenia klas i użytków
Ba - Tereny przemysłowe

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**



Z ur. STAROSTY
Krzysztof Krysznowski
(inspektor w Wydziale Geodezji)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE



Nr kancelaryjny: **G.6621.10713.2014**

Strona 1 z 1

STAROSTA KARTUSKI

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **kartuski**
Jednostka ewidencyjna: **220503 2, Przodkowo**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0009, Rąb**

(nazwa organu wydającego dokument)

GŁÓWNY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **23.12.2014 14:32:27** według stanu na dzień: **23.12.2014 14:32:27**

Nr jednostki rejestrowej: **G86**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
współność ustawowa 1/1 właściciel	Stromski Andrzej (Jan, Helena) zam. Kczewo 72, 83-304 Przodkowo Stromska Bożena Jolanta (Stanisław, Małgorzata) zam. Kczewo 72, 83-304 Przodkowo

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
2	245/10	-	0.53	Ba	0.53	GD1R/00016948/5
Identyfikator: 220503_2.0009.245/10						
Razem powierzchnia działek:			0.53	ha		
Słownie:			pięćdziesiąt trzy ary			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Oznaczenia klas i użytków
Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



(pieczęć urzędowa)

Za Starostę
[Signature]
Inspektor w Wydziale Geodazji

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE



11. Obligacje zamienne na akcje – informacja

Obligacje serii J nie są obligacjami zmiennymi na akcje.

12. Obligacje z prawem pierwszeństwa – informacja

Obligacje serii J nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

13. Załączniki

Załącznikami do niniejszej noty informacyjnej są:

1. aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Emitenta,
2. ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta,
- 2.1. treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu Spółki niezarejestrowanych przez sąd,
3. treść uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000 euro,
4. treść uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii J,
5. treść uchwały nr 2 Zarządu Spółki z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji na okaziciela serii J,
6. treść uchwały nr 3 Zarządu Spółki z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie dojścia do skutku emisji obligacji serii J oraz ich przydziału,
7. treść uchwały nr 1/2015 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zatwierdzenia decyzji Zarządu Emitenta o emisji i przydziale obligacji serii J,
8. warunki emisji obligacji serii J,
9. kopia umowy z administratorem hipotek będących przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji,
10. definicje i objaśnienia skrótów.

13.1. Aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/370380/21/20160114154613

Strona 1 z 9

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.01.2016 godz. 15:46:13

Numer KRS: 0000370380

**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	19.11.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	21	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VIII NS-REJ.KRS/15684/15/156	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 221130993, NIP: 5882366182
3.Firma, pod którą spółka działa	ADMIRAL BOATS 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. POMORSKIE, powiat WEJHEROWSKI, gmina SZEMUD, miejsc. BOJANO
2.Adres	ul. WYBICKIEGO, nr 50, lok. ---, miejsc. BOJANO, kod 84-207, poczta KOLECZKOWO, 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	20.10.2010R., NOTARIUSZ ROBERTO LESZKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA KARTUZY, REPERTORIUM A NR 4990/2010
	2	13.01.2011R. - REP. A NR 174/2011 NOTARIUSZ ROBERTO LESZKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W KARTUZACH, ZMIENIONO PAR. 8, 9 I 17 UST. 2 STATUTU, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	3	02.02.2011R., REP. A NR 425/2011, NOTARIUSZ ROBERTO LESZKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KARTUZACH, ZMIENIONO PAR.8 I PAR.9 STATUTU, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 10.03.2011R. REP. A NR 930/2011 NOTARIUSZ ROBERTO LESZKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W KARTUZACH, ZMIANY W PAR.8; PAR.9 I PAR.18 UST.1 ORAZ AKT NOTARIALNY Z DNIA 06.04.2011R. REP. A NR 1339/2011 NOTARIUSZ ROBERTO LESZKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W KARTUZACH, ZMIANY W PAR.8; PAR.9 I PAR.18 UST.1
	5	05.06.2012, REP. A NR 5906/2012 NOTARIUSZA JACKA WAROŃSKIEGO W GDYNI, KANCELARIA NOTARIALNA W GDYNI, ZMIENIONO PAR.8 STATUTU SPÓŁKI, PAR.9 STATUTU SPÓŁKI PRZESZCZĄC DODANIE W NIM NOWEGO PUNKTU 7 I 8 ORAZ PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	6	20.06.2013 R., REP. A NR 1832/2013, NOTARIUSZ KATARZYNA NAGÓRSKA-PROTASIUK, KANCELARIA NOTARIALNA KATARZYNA NAGÓRSKA-PROTASIUK W GDAŃSKU, ZMIENIONY: PAR.8, PAR.9 STATUTU SPÓŁKI, UCHYLONY: PAR.22 STATUTU SPÓŁKI
	7	28.10.2013 R., REP. A NR 3256/2013, NOTARIUSZ KATARZYNA NAGÓRSKA - PROTASIUK, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, ZMIENIONO PAR.8,9 I PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	8	13.12.2013R. REPERTORIUM A NR 3768/2013 KANCELARIA NOTARIALNA KATARZYNA NAGÓRSKA-PROTASIUK UL. JAŚKOWA DOLINA 6/2 80-252 GDAŃSK, ZMIANIE ULEGŁY: PAR.9, PAR.10 UST.2, PAR.12, PAR.13, PAR.15, PAR.18, PAR.19.

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
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		17 593 765,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego		8 075 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji		70375060
4. Wartość nominalna akcji		0,25 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		17 593 765,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	5 500 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	SERIA A
	2. Liczba akcji w danej serii	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	12000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	22000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	2075060
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	8656738
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	SERIA F
	2. Liczba akcji w danej serii	6221429

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	11000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	6421833
	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 I WYSTĘPOWANIA W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB CZŁONKA ZARZĄDU I PROKURENTA.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BARTOSZEWICZ
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	67122400851
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MEIJERS

2.Imiona	ANTOON HENDRICK
3.Numer PESEL/REGON	---
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KLEBA
		2.Imiona	HALINA TERESA
		3.Numer PESEL	68082800088
	2	1.Nazwisko	JĘDRZEJOWICZ
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	42090301858
	3	1.Nazwisko	POLAŃSKI
		2.Imiona	ŚŁAWOMIR MACIEJ
		3.Numer PESEL	79020904753
	4	1.Nazwisko	KLEBA
		2.Imiona	PAULINA MARIA
		3.Numer PESEL	88091607302
5	1.Nazwisko	WOJNICZ	
	2.Imiona	KAJETAN PAWEŁ	
	3.Numer PESEL	61051802119	
6	1.Nazwisko	CZEKAJ	
	2.Imiona	JAN	
	3.Numer PESEL	50092201991	

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	KREFT	
	2.Imiona	RENATA	
	3.Numer PESEL	71103010669	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA	
2	1.Nazwisko	LOJCHTER	
	2.Imiona	LUCYNA ELŻBIETA	
	3.Numer PESEL	80111904064	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA	

3	1.Nazwisko	CYBULSKA
	2.Imiona	BARBARA MARZENA
	3.Numer PESEL	91042001902
	4.Rodzaj prokury	SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	22, 21, Z, PRODUKCJA PŁYT, ARKUSZY, RUR I KSZTAŁTOWNIKÓW Z TWORZYW SZTUCZNYCH
	2	22, 22, Z, PRODUKCJA OPAKOWAŃ Z TWORZYW SZTUCZNYCH
	3	22, 23, Z, PRODUKCJA WYROBÓW DLA BUDOWNICTWA Z TWORZYW SZTUCZNYCH
	4	22, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z TWORZYW SZTUCZNYCH
	5	30, 11, Z, PRODUKCJA STATKÓW I KONSTRUKCJI PŁYWAJĄCYCH
	6	30, 12, Z, PRODUKCJA ŁÓDZI WYCIECZKOWYCH I SPORTOWYCH
	7	32, 30, Z, PRODUKCJA SPRZĘTU SPORTOWEGO
	8	47, 91, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA PRZEZ DOMY SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ LUB INTERNET
	9	47, 99, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA POZA SIECIĄ SKLEPOWĄ, STRAGANAMI I TARGOWISKAMI
	10	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
	11	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	12	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
	13	72, 19, Z, BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE POZOSTAŁYCH NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH

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	30.03.2011	20.10.2010R. - 31.12.2010R.
	2	14.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	08.07.2013	2012
	4	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	20.10.2010R. - 31.12.2010R.
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania	1	*****	20.10.2010R. - 31.12.2010R.
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011

finansowego	3	*****	2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	20.10.2010R. - 31.12.2010R.
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2010

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

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 14.01.2016

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

13.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

STATUT SPÓŁKI ADMIRAL BOATS S.A.

§ 1

Stawający **Wiesław Kleba, Halina Teresa Kleba i Paulina Maria Kleba** oświadczają, że jako założyciele zawiązują Spółkę akcyjną, zwaną dalej Spółką.

§ 2

Firma Spółki brzmi: **ADMIRAL BOATS Spółka Akcyjna**. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: **ADMIRAL BOATS S.A.** oraz wyróżniającego znaku graficznego także w postaci znaku towarowego.

§ 3

Siedzibą Spółki jest **Bojano**.

§ 4

Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza granicami.

§ 5

Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, filie i inne jednostki organizacyjne oraz uczestniczyć w innych spółkach lub podmiotach gospodarczych w kraju i za granicą.

§ 6

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 7

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

1. 22.21.Z Produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych,
2. 22.22.Z Produkcja opakowań z tworzyw sztucznych,
3. 22.23.Z Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych,
4. 22.29.Z Produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych,
5. 30.11.Z Produkcja statków i konstrukcji pływających,
6. 30.12.Z Produkcja łodzi wycieczkowych i sportowych,
7. 32.30.Z Produkcja sprzętu sportowego,
8. 47.91.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,
9. 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,

- 10. 49.41.Z Transport drogowy towarów,
- 11. 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 12. 71.12.Z. Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 13. 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych.

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi 17.593.765,00 zł (siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

§ 9

Kapitał zakładowy dzieli się na akcje o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda i składa się z:

- 1) Akcji na okaziciela serii A w ilości 2.000.000 (dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 0000001 (jeden) do 2000000 (dwa miliony).
- 2) Akcje serii A są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 3) /uchylono/
- 4) Akcji na okaziciela serii B w ilości 12.000.000 (słownie: dwanaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 2000001 (dwa miliony jeden) do 14000000 (czternaście milionów).
- a) Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 5) Akcji na okaziciela serii C w ilości 22.000.000 (słownie: dwadzieścia dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 14000001 (czternaście milionów jeden) do 36000000 (trzydzieści sześć milionów).
- a) Akcje serii C są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 6) Akcji na okaziciela serii D w ilości 2.075.060 (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt) sztuk oznaczonych od numeru 36.000.001 (trzydzieści sześć milionów jeden) do 38.075.060 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt).
- a) Akcje serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 6¹) Akcji na okaziciela serii E w ilości 8.656.738 (słownie: osiem milionów sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści osiem) sztuk oznaczonych od numeru 38.075.061 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 46.731.798 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem).
- a) Akcje serii E są akcjami zwykłymi na okaziciela.

- 6²) Akcji na okaziciela serii F w ilości 6.221.429 (słownie: sześć milionów dwieście dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) sztuk oznaczonych od numeru 46.731.799 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć) do 52.953.227 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).
- a) Akcje serii F są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 6³) Akcji na okaziciela serii G w ilości 11.000.000 (słownie: jedenaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 52.953.228 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 63.953.227 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).
- a) Akcje serii G są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 6⁴) Akcji na okaziciela serii H w ilości 6.421.833 (słownie: sześć milionów czterysta dwadzieścia jeden tysięcy osiemset trzydzieści trzy) sztuk oznaczonych od numeru 63.953.228 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 70.375.060 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).
- a) Akcje serii H są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 7) Zarząd jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż 8.075.000,00 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 32.300.000 (trzydzieści dwa miliony trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda akcja („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:
- a) upoważnienie określone w niniejszym § 9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki, zostaje udzielone na okres 3 (trzech) lat od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany Statutu Spółki polegającej na udzieleniu upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wraz z upoważnieniem dla Zarządu do pozbawienia Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przez Spółkę w granicach kapitału docelowego;
- b) uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym §9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej nie wymagają zgody Rady Nadzorczej Spółki;
- c) Zarząd może, poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały, pozbawić Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego za zgodą Rady Nadzorczej;
- d) Zarząd może wydać akcje tylko w zamian za wkłady pieniężne.
- 8) Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego z pozbawieniem Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego będzie realizowane zgodnie z następującymi postanowieniami:
- a) Zarząd Spółki podejmie uchwałę wyrażającą intencję podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego, wskazującą między innymi: (i) liczbę emitowanych akcji w ramach danego podwyższenia kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego

oraz (ii) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, (iii) sposób subskrypcji, oraz w przypadku subskrypcji prywatnej (iv) osoby, którym akcje mają być zaoferowane;

- b) Rada Nadzorcza, po otrzymaniu odpisu uchwały Zarządu, o której mowa w lit. a) powyżej, rozpatrzy udzielenie zgód, o których mowa w ust. 7 lit. c) powyżej, przy czym wyrażenie takich zgód przez Radę Nadzorczą wymaga formy uchwały;
- c) Uchwały Zarządu, o których mowa w §9 ust. 7 Statutu Spółki, wymagają formy aktu notarialnego.

§ 10

- 1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji dotychczasowych.
- 2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić ze środków spółki.

§ 11

Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariuszy w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na akcje aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy.

§ 12

- 1. Spółka może emitować papiery dłużne, w tym obligacje zamienne na akcje, a także obligacje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji Spółki.
- 2. Spółka może nabywać własne akcje w celu zaoferowania ich do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub spółce z nią powiązaną przez okres co najmniej trzech lat oraz w innych przypadkach wymienionych w Kodeksie Spółek Handlowych.

§ 13

- 1. Spółka tworzy następujące kapitały:
 - 1.1. kapitał zakładowy,
 - 1.2. kapitał zapasowy.
- 2. Kapitał zapasowy tworzony jest na pokrycie strat.

Spółka może utworzyć uchwałą Walnego Zgromadzenia kapitały (fundusze) rezerwowe lub celowe.

§ 14

Organami Spółki są:

Walne Zgromadzenie,
Rada Nadzorcza,

Zarząd.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd.
2. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia i wnioskowania o zwołanie Walnego Zgromadzenia przysługuje innym podmiotom w przypadkach określonych w kodeksie spółek handlowych.
3. We wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy wskazać co najmniej: sprawy wnoszone pod obrady (proponowany porządek obrad) oraz projekty uchwał.
4. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą, między innymi:
 - 4.1. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 4.2. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za każdy rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4.3. podejmowanie uchwał o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Rady Nadzorczej Spółki,
 - 4.5. podejmowanie uchwał w innych sprawach wnoszonych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
 - 4.6. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Rady Nadzorczej Spółki.
5. Nabycie i zbycie, a także obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Z zastrzeżeniem uchwał, które dla swej skuteczności, zgodnie z kodeksem spółek handlowych, wymagają kwalifikowanej większości głosów, wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów.

§ 16

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki albo w innym miejscu wskazanym przez Zarząd na terenie Rzeczypospolitej Polski.

§ 17

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyć się musi w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego.
- Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2010 roku.

§ 18

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków, z zastrzeżeniem, że w okresie gdy Spółka jest spółką publiczną w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza składa się z 5 do 8 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres pięciu lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej a uchwała podjęta przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 5.1. powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
 - 5.2. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Zarządu Spółki,
 - 5.3. wybór biegłego rewidenta,
 - 5.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Zarządu Spółki,
 - 5.5. wyrażanie zgody na wniosek Zarządu na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000,- Euro (jednego miliona euro), liczonej według średniego kursu wg tabeli NBP z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego podjęcie decyzji o zaciągnięciu zobowiązania,
 - 5.6. zatwierdzanie decyzji Zarządu dotyczących emisji akcji i innych instrumentów finansowych,
 - 5.7. zatwierdzenie na wniosek Zarządu wyboru rozwiązań technicznych i technologicznych,
 - 5.8. ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
6. Rada Nadzorcza wykonuje zadania komitetu audytu, jeżeli liczy nie więcej niż pięciu członków. Jeżeli Rada Nadzorcza liczy ponad pięciu członków, wybiera spośród swoich członków komitet audytu.

§ 19

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 3 członków, wybieranych na okres 5 lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i występowania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Prokurenta.

Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę. W umowach z członkami Zarządu oraz we wszystkich innych czynnościach prawnych z nimi dokonywanych Spółkę reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 20

Czysty zysk Spółki może być przeznaczony na:

1. kapitał zapasowy,
2. kapitały rezerwowe,

3. fundusze celowe,
4. dywidendę dla akcjonariuszy,
5. inwestycje,
6. inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników.

§ 21

Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe za rok obrotowy w terminie 3 (trzech) miesięcy po jego zakończeniu oraz sprawozdanie pisemne z działalności Spółki wraz z projektem uchwały w sprawie podziału zysku oraz opinią i raportem biegłych rewidentów w terminie 4 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Sprawozdania podpisują wszyscy Członkowie Zarządu.

§ 22

/uchylono/

§ 23

Stawający założyciele określają przybliżone koszty poniesionych i obciążających Spółkę w związku z jej utworzeniem na kwotę 7.000,00 zł (siedem tysięcy) złotych.

§ 24

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących ustaw.

13.2.1. Treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu Spółki niezarejestrowanych przez sąd

Uchwała nr 4
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 27 października 2015 roku
w sprawie: w sprawie zmiany § 8 Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. zmienia §8 Statutu Spółki zastępując dotychczasową jego treść w brzmieniu:

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi 17.593.765,00zł (siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

na nowe następujące brzmienie o treści:

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi nie mniej niż 17.593.765,00 zł (słownie złotych: siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) i nie więcej niż 21.343.765,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała nr 5
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 27 października 2015 roku
w sprawie: zmiany § 9 Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. zmienia § 9 Statutu Spółki w taki sposób, że dodaje się ust. 6⁵⁾ w brzmieniu:

6⁵⁾ Akcji na okaziciela serii I w ilości nie mniej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) sztuk i nie więcej niż 15.000.000 (słownie: piętnaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 85.375.060 (osiemdziesiąt pięć milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała nr 6
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 27 października 2015 roku
w sprawie: przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółki w brzmieniu:

„STATUT SPÓŁKI ADMIRAL BOATS S.A.

§ 1

Stawający **Wiesław Kleba, Halina Teresa Kleba i Paulina Maria Kleba** oświadczają, że jako założyciele zawiązują Spółkę akcyjną, zwaną dalej Spółką.

§ 2

Firma Spółki brzmi: **ADMIRAL BOATS Spółka Akcyjna**. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: **ADMIRAL BOATS S.A.** oraz wyróżniającego znaku

graficznego także w postaci znaku towarowego.

§ 3

Siedzibą Spółki jest **Bojano**.

§ 4

Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza granicami.

§ 5

Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, filie i inne jednostki organizacyjne oraz uczestniczyć w innych spółkach lub podmiotach gospodarczych w kraju i za granicą.

§ 6

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 7

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

1. 22.21.Z Produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych,
2. 22.22.Z Produkcja opakowań z tworzyw sztucznych,
3. 22.23.Z Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych,
4. 22.29.Z Produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych,
5. 30.11.Z Produkcja statków i konstrukcji pływających,

6. 30.12.Z Produkcja łodzi wycieczkowych i sportowych,
7. 32.30.Z Produkcja sprzętu sportowego,
8. 47.91.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,
9. 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
10. 49.41.Z Transport drogowy towarów,
11. 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
12. 71.12.Z. Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
13. 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych.

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi nie mniej niż 17.593.765,00 zł (słownie złotych: siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) i nie więcej niż 21.343.765,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

§ 9

Kapitał zakładowy dzieli się na akcje o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda i składa się z:

- 1) Akcji na okaziciela serii A w ilości 2.000.000 (dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 0000001 (jeden) do 2000000 (dwa miliony).
- 2) Akcje serii A są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 3) /uchylono/
- 4) Akcji na okaziciela serii B w ilości 12.000.000 (słownie: dwanaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 2000001 (dwa miliony jeden) do 14000000 (czternaście milionów).
- a) Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 5) Akcji na okaziciela serii C w ilości 22.000.000 (słownie: dwadzieścia dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 14000001 (czternaście milionów jeden) do 36000000 (trzydzieści sześć milionów).
- a) Akcje serii C są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 6) Akcji na okaziciela serii D w ilości 2.075.060 (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt) sztuk oznaczonych od numeru 36.000.001 (trzydzieści sześć milionów

jeden) do 38.075.060 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6¹) Akcji na okaziciela serii E w ilości 8.656.738 (słownie: osiem milionów sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści osiem) sztuk oznaczonych od numeru 38.075.061 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 46.731.798 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem).

a) Akcje serii E są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6²) Akcji na okaziciela serii F w ilości 6.221.429 (słownie: sześć milionów dwieście dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) sztuk oznaczonych od numeru 46.731.799 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć) do 52.953.227 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).

a) Akcje serii F są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6³) Akcji na okaziciela serii G w ilości 11.000.000 (słownie: jedenaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 52.953.228 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 63.953.227 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).

a) Akcje serii G są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6⁴) Akcji na okaziciela serii H w ilości 6.421.833 (słownie: sześć milionów czterysta dwadzieścia jeden tysięcy osiemset trzydzieści trzy) sztuk oznaczonych od numeru 63.953.228 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 70.375.060 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii H są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6⁵) Akcji na okaziciela serii I w ilości nie mniej niż 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) sztuk i nie więcej niż 15.000.000 (słownie: piętnaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 85.375.060 (osiemdziesiąt pięć milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii I są akcjami zwykłymi na okaziciela.

7) Zarząd jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż 8.075.000,00 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 32.300.000 (trzydzieści dwa miliony trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda akcja („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:

a) upoważnienie określone w niniejszym § 9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki, zostaje udzielone na okres 3 (trzech) lat od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany Statutu Spółki polegającej na udzieleniu upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wraz z upoważnieniem dla Zarządu do

pozbawienia Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przez Spółkę w granicach kapitału docelowego;

- b) uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym §9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej nie wymagają zgody Rady Nadzorczej Spółki;
 - c) Zarząd może, poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały, pozbawić Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego za zgodą Rady Nadzorczej;
 - d) Zarząd może wydać akcje tylko w zamian za wkłady pieniężne.
- 8) Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego z pozbawieniem Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego będzie realizowane zgodnie z następującymi postanowieniami:
- a) Zarząd Spółki podejmie uchwałę wyrażającą intencję podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego, wskazującą między innymi: (i) liczbę emitowanych akcji w ramach danego podwyższenia kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego oraz (ii) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, (iii) sposób subskrypcji, oraz w przypadku subskrypcji prywatnej (iv) osoby, którym akcje mają być zaoferowane;
 - b) Rada Nadzorcza, po otrzymaniu odpisu uchwały Zarządu, o której mowa w lit. a) powyżej, rozpatrzy udzielenie zgód, o których mowa w ust. 7 lit. c) powyżej, przy czym wyrażenie takich zgód przez Radę Nadzorczą wymaga formy uchwały;
 - c) Uchwały Zarządu, o których mowa w §9 ust. 7 Statutu Spółki, wymagają formy aktu notarialnego.

§ 10

1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji dotychczasowych.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić ze środków spółki.

§ 11

Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariuszy w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na akcje aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy.

§ 12

1. Spółka może emitować papiery dłużne, w tym obligacje zamienne na akcje, a także obligacje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji Spółki.

2. Spółka może nabywać własne akcje w celu zaoferowania ich do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub spółce z nią powiązaną przez okres co najmniej trzech lat oraz w innych przypadkach wymienionych w Kodeksie Spółek Handlowych.

§ 13

1. Spółka tworzy następujące kapitały:
 - 1.1. kapitał zakładowy,
 - 1.2. kapitał zapasowy.
2. Kapitał zapasowy tworzony jest na pokrycie strat.
3. Spółka może utworzyć uchwałą Walnego Zgromadzenia kapitały (fundusze) rezerwowe lub celowe.

§ 14

Organami Spółki są:

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

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd.
2. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia i wnioskowania o zwołanie Walnego Zgromadzenia przysługuje innym podmiotom w przypadkach określonych w kodeksie spółek handlowych.
3. We wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy wskazać co najmniej: sprawy wnoszone pod obrady (proponowany porządek obrad) oraz projekty uchwał.
4. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą, między innymi:
 - 4.1. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 4.2. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za każdy rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4.3. podejmowanie uchwał o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Rady Nadzorczej Spółki,
 - 4.5. podejmowanie uchwał w innych sprawach wnoszonych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
 - 4.6. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Rady Nadzorczej Spółki.
5. Nabycie i zbycie, a także obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Z zastrzeżeniem uchwał, które dla swej skuteczności, zgodnie z kodeksem spółek handlowych, wymagają kwalifikowanej większości głosów, wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów.

§ 16

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki albo w innym miejscu wskazanym przez Zarząd na terenie Rzeczypospolitej Polski.

§ 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyć się musi w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2010 roku.

§ 18

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków, z zastrzeżeniem, że w okresie gdy Spółka jest spółką publiczną w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza składa się z 5 do 8 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres pięciu lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej a uchwała podjęta przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 5.1. powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
 - 5.2. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Zarządu Spółki,
 - 5.3. wybór biegłego rewidenta,
 - 5.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Zarządu Spółki,
 - 5.5. wyrażanie zgody na wniosek Zarządu na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000,- Euro (jednego miliona euro), liczonej według średniego kursu wg tabeli NBP z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego podjęcie decyzji o zaciągnięciu zobowiązania,
 - 5.6. zatwierdzanie decyzji Zarządu dotyczących emisji akcji i innych instrumentów finansowych,
 - 5.7. zatwierdzenie na wniosek Zarządu wyboru rozwiązań technicznych i technologicznych,

5.8. ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

6. Rada Nadzorcza wykonuje zadania komitetu audytu, jeżeli liczy nie więcej niż pięciu członków. Jeżeli Rada Nadzorcza liczy ponad pięciu członków, wybiera spośród swoich członków komitet audytu.

§ 19

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 3 członków, wybieranych na okres 5 lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i występowania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Prokurenta.
3. Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę. W umowach z członkami Zarządu oraz we wszystkich innych czynnościach prawnych z nimi dokonywanych Spółkę reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 20

Czysty zysk Spółki może być przeznaczony na:

1. kapitał zapasowy,
2. kapitały rezerwowe,
3. fundusze celowe,
4. dywidendę dla akcjonariuszy,
5. inwestycje,
6. inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników.

§ 21

Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe za rok obrotowy w terminie 3 (trzech) miesięcy po jego zakończeniu oraz sprawozdanie pisemne z działalności Spółki wraz z projektem uchwały w sprawie podziału zysku oraz opinią i raportem biegłych rewidentów w terminie 4 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Sprawozdania podpisują wszyscy Członkowie Zarządu.

§ 22

/uchylono/

§ 23

Stawający założyciele określają przybliżone koszty poniesionych i obciążających Spółkę w związku z jej utworzeniem na kwotę 7.000,00 zł (siedem tysięcy) złotych.

§ 24

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących ustaw.”

Uchwała nr 4
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 04 stycznia 2016 roku
w sprawie: w sprawie zmiany § 8 Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. zmienia §8 Statutu Spółki zastępując dotychczasową jego treść w brzmieniu:

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi nie mniej niż 17.593.765,00 zł (słownie złotych: siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) i nie więcej niż 21.343.765,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

na nowe następujące brzmienie o treści:

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi nie mniej niż 18.593.765,- (słownie: osiemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) i nie więcej niż 20.843.765,- (słownie: dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

Niniejsza uchwała wchodzi w życie pod warunkiem zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 17.593.765,00 PLN (siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) do kwoty 18.343.765,00 PLN (osiemnaście milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych), tj. o kwotę 750.000,00 PLN (siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję 3.000.000 (trzy miliony) nowych zwykłych akcji na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,40 PLN (czterdzieści groszy) każda akcja o numerach od 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 73.375.060 (siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt) dokonanego na mocy Uchwały Zarządu Spółki udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04 stycznia 2016 roku, Repertorium A nr 2/2016 notariusz Magdaleny Matwiejczyk w Chwaszczynie.”

Uchwała nr 5
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 04 stycznia 2016 roku
w sprawie: zmiany § 9 Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. zmienia § 9 Statutu Spółki w taki sposób, że:

zmienia się treść ust. 6⁵) w brzmieniu:

6⁵) Akcji na okaziciela serii I w ilości 3.000.000 (trzy miliony) sztuk oznaczonych od numeru 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 73.375.060 (siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

dodaje się ust. 6⁶) w brzmieniu:

6⁶) Akcji na okaziciela serii J w ilości nie mniej niż 1.000.000 (słownie: jeden milion) sztuk i nie więcej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk oznaczonych od numeru 73.375.061 (słownie: siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 83.375.060 (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii J są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie pod warunkiem zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 17.593.765,00 PLN (siedemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) do kwoty 18.343.765,00 PLN (osiemnaście milionów trzysta czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych), tj. o kwotę 750.000,00 PLN (siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych), poprzez emisję 3.000.000 (trzy miliony) nowych zwykłych akcji na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,40 PLN (czterdzieści groszy) każda akcja o numerach od 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 73.375.060 (siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt) dokonanego na mocy Uchwały Zarządu Spółki udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04 stycznia 2016 roku, Repertorium A nr 2/2016 notariusz Magdaleny Matwiejczyk w Chwaszczynie.”

Uchwała nr 6
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie
z dnia 04 stycznia 2016 roku
w sprawie: przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje następującej treści uchwałę:

„Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Admiral Boats S.A. przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółki w brzmieniu:

„STATUT SPÓŁKI ADMIRAL BOATS S.A.

§ 1

Stawający **Wiesław Kleba, Halina Teresa Kleba i Paulina Maria Kleba** oświadczają, że jako założyciele zawiązują Spółkę akcyjną, zwaną dalej Spółką.

§ 2

Firma Spółki brzmi: **ADMIRAL BOATS Spółka Akcyjna**. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: **ADMIRAL BOATS S.A.** oraz wyróżniającego znaku

graficznego także w postaci znaku towarowego.

§ 3

Siedzibą Spółki jest **Bojano**.

§ 4

Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza granicami.

§ 5

Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa, filie i inne jednostki organizacyjne oraz uczestniczyć w innych spółkach lub podmiotach gospodarczych w kraju i za granicą.

§ 6

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 7

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

1. 22.21.Z Produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych,
2. 22.22.Z Produkcja opakowań z tworzyw sztucznych,
3. 22.23.Z Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych,
4. 22.29.Z Produkcja pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych,
5. 30.11.Z Produkcja statków i konstrukcji pływających,

6. 30.12.Z Produkcja łodzi wycieczkowych i sportowych,
7. 32.30.Z Produkcja sprzętu sportowego,
8. 47.91.Z Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,
9. 47.99.Z Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
10. 49.41.Z Transport drogowy towarów,
11. 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
12. 71.12.Z. Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
13. 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych.

§ 8

Kapitał zakładowy spółki wynosi nie mniej niż 18.593.765,- (słownie: osiemnaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) i nie więcej niż 20.843.765,- (słownie: dwadzieścia milionów osiemset czterdzieści trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych).

§ 9

Kapitał zakładowy dzieli się na akcje o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda i składa się z:

- 1) Akcji na okaziciela serii A w ilości 2.000.000 (dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 0000001 (jeden) do 2000000 (dwa miliony).
- 2) Akcje serii A są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- 3) /uchylono/
- 4) Akcji na okaziciela serii B w ilości 12.000.000 (słownie: dwanaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 2000001 (dwa miliony jeden) do 14000000 (czternaście milionów).
- a) Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 5) Akcji na okaziciela serii C w ilości 22.000.000 (słownie: dwadzieścia dwa miliony) sztuk oznaczonych od numeru 14000001 (czternaście milionów jeden) do 36000000 (trzydzieści sześć milionów).
- a) Akcje serii C są akcjami zwykłymi na okaziciela.
- b) /uchylono/
- 6) Akcji na okaziciela serii D w ilości 2.075.060 (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt) sztuk oznaczonych od numeru 36.000.001 (trzydzieści sześć milionów

jeden) do 38.075.060 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii D są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6¹) Akcji na okaziciela serii E w ilości 8.656.738 (słownie: osiem milionów sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści osiem) sztuk oznaczonych od numeru 38.075.061 (trzydzieści osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 46.731.798 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem).

a) Akcje serii E są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6²) Akcji na okaziciela serii F w ilości 6.221.429 (słownie: sześć milionów dwieście dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) sztuk oznaczonych od numeru 46.731.799 (czterdzieści sześć milionów siedemset trzydzieści jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć) do 52.953.227 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).

a) Akcje serii F są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6³) Akcji na okaziciela serii G w ilości 11.000.000 (słownie: jedenaście milionów) sztuk oznaczonych od numeru 52.953.228 (pięćdziesiąt dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 63.953.227 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia siedem).

a) Akcje serii G są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6⁴) Akcji na okaziciela serii H w ilości 6.421.833 (słownie: sześć milionów czterysta dwadzieścia jeden tysięcy osiemset trzydzieści trzy) sztuk oznaczonych od numeru 63.953.228 (sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) do 70.375.060 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii H są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6⁵) Akcji na okaziciela serii I w ilości 3.000.000 (trzy miliony) sztuk oznaczonych od numeru 70.375.061 (siedemdziesiąt milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 73.375.060 (siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii I są akcjami zwykłymi na okaziciela.

6⁶) Akcji na okaziciela serii J w ilości nie mniej niż 1.000.000 (słownie: jeden milion) sztuk i nie więcej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) sztuk oznaczonych od numeru 73.375.061 (słownie: siedemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden) do 83.375.060 (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt).

a) Akcje serii J są akcjami zwykłymi na okaziciela.

7) Zarząd jest upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż 8.075.000,00 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych poprzez emisję nie więcej niż 32.300.000 (trzydzieści dwa miliony trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,25 (dwadzieścia pięć) groszy każda akcja („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:

- a) upoważnienie określone w niniejszym § 9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki, zostaje udzielone na okres 3 (trzech) lat od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany Statutu Spółki polegającej na udzieleniu upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wraz z upoważnieniem dla Zarządu do pozbawienia Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych przez Spółkę w granicach kapitału docelowego;
 - b) uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym §9 ust. 7 i ust. 8 Statutu Spółki zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej nie wymagają zgody Rady Nadzorczej Spółki;
 - c) Zarząd może, poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały, pozbawić Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego za zgodą Rady Nadzorczej;
 - d) Zarząd może wydać akcje tylko w zamian za wkłady pieniężne.
- 8) Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego z pozbawieniem Akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego będzie realizowane zgodnie z następującymi postanowieniami:
- a) Zarząd Spółki podejmie uchwałę wyrażającą intencję podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach Kapitału Docelowego, wskazującą między innymi: (i) liczbę emitowanych akcji w ramach danego podwyższenia kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego oraz (ii) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, (iii) sposób subskrypcji, oraz w przypadku subskrypcji prywatnej (iv) osoby, którym akcje mają być zaoferowane;
 - b) Rada Nadzorcza, po otrzymaniu odpisu uchwały Zarządu, o której mowa w lit. a) powyżej, rozpatrzy udzielenie zgód, o których mowa w ust. 7 lit. c) powyżej, przy czym wyrażenie takich zgód przez Radę Nadzorczą wymaga formy uchwały;
 - c) Uchwały Zarządu, o których mowa w §9 ust. 7 Statutu Spółki, wymagają formy aktu notarialnego.

§ 10

1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji dotychczasowych.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić ze środków spółki.

§ 11

Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariuszy w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na akcje aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy.

§ 12

1. Spółka może emitować papiery dłużne, w tym obligacje zamienne na akcje, a także obligacje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji Spółki.
2. Spółka może nabywać własne akcje w celu zaoferowania ich do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub spółce z nią powiązaną przez okres co najmniej trzech lat oraz w innych przypadkach wymienionych w Kodeksie Spółek Handlowych.

§ 13

1. Spółka tworzy następujące kapitały:
 - 1.1. kapitał zakładowy,
 - 1.2. kapitał zapasowy.
2. Kapitał zapasowy tworzony jest na pokrycie strat.
3. Spółka może utworzyć uchwałą Walnego Zgromadzenia kapitały (fundusze) rezerwowe lub celowe.

§ 14

Organami Spółki są:

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

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd.
2. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia i wnioskowania o zwołanie Walnego Zgromadzenia przysługuje innym podmiotom w przypadkach określonych w kodeksie spółek handlowych.
3. We wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy wskazać co najmniej: sprawy wnoszone pod obrady (proponowany porządek obrad) oraz projekty uchwał.
4. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą, między innymi:
 - 4.1. powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 4.2. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za każdy rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - 4.3. podejmowanie uchwał o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Rady Nadzorczej Spółki,
 - 4.5. podejmowanie uchwał w innych sprawach wnoszonych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
 - 4.6. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Rady Nadzorczej Spółki.

5. Nabycie i zbycie, a także obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Z zastrzeżeniem uchwał, które dla swej skuteczności, zgodnie z kodeksem spółek handlowych, wymagają kwalifikowanej większości głosów, wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów.

§ 16

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki albo w innym miejscu wskazanym przez Zarząd na terenie Rzeczypospolitej Polski.

§ 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyć się musi w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2010 roku.

§ 18

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków, z zastrzeżeniem, że w okresie gdy Spółka jest spółką publiczną w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, Rada Nadzorcza składa się z 5 do 8 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres pięciu lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej a uchwała podjęta przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 5.1. powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
 - 5.2. ustalanie zasad i stawek wynagradzania i nagradzania Zarządu Spółki,
 - 5.3. wybór biegłego rewidenta,
 - 5.4. rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących Zarządu Spółki,
 - 5.5. wyrażanie zgody na wniosek Zarządu na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000,- Euro (jednego miliona euro), liczonej według średniego kursu wg tabeli NBP z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego podjęcie decyzji o zaciągnięciu zobowiązania,

- 5.6. zatwierdzanie decyzji Zarządu dotyczących emisji akcji i innych instrumentów finansowych,
 - 5.7. zatwierdzenie na wniosek Zarządu wyboru rozwiązań technicznych i technologicznych,
 - 5.8. ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
6. Rada Nadzorcza wykonuje zadania komitetu audytu, jeżeli liczy nie więcej niż pięciu członków. Jeżeli Rada Nadzorcza liczy ponad pięciu członków, wybiera spośród swoich członków komitet audytu.

§ 19

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 3 członków, wybieranych na okres 5 lat, na wspólną kadencję i mogą być powoływani na kolejne kadencje.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i występowania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i Prokurenta.
3. Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę. W umowach z członkami Zarządu oraz we wszystkich innych czynnościach prawnych z nimi dokonywanych Spółkę reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 20

Czysty zysk Spółki może być przeznaczony na:

1. kapitał zapasowy,
2. kapitały rezerwowe,
3. fundusze celowe,
4. dywidendę dla akcjonariuszy,
5. inwestycje,
6. inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników.

§ 21

Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe za rok obrotowy w terminie 3 (trzech) miesięcy po jego zakończeniu oraz sprawozdanie pisemne z działalności Spółki wraz z projektem uchwały w sprawie podziału zysku oraz opinią i raportem biegłych rewidentów w terminie 4 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Sprawozdania podpisują wszyscy Członkowie Zarządu.

§ 22

/uchylono/

§ 23

Stawający założyciele określają przybliżone koszty poniesionych i obciążających Spółkę w związku z jej utworzeniem na kwotę 7.000,00 zł (siedem tysięcy) złotych.

§ 24

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących ustaw.”

13.3. Treść uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000 euro

**UCHWAŁA nr 1
z dnia 24 lutego 2015 r.
Rady Nadzorczej Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie
w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w kwocie przekraczającej
równowartość 1.000.000 Euro**

Rada Nadzorcza Spółki Admiral Boats S.A. (dalej: „Spółka”) działając na podstawie § 18 ust. 5.5 Statutu Spółki, postanawia, co następuje:

§ 1.

1. Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w kwocie przekraczającej równowartość 1.000.000 euro liczonej według średniego kursu wg tabeli NBP z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego podjęcie decyzji o zaciągnięciu zobowiązań. Zgoda udzielona Zarządowi Spółki ważna jest do dnia 30 czerwca 2015 roku.
2. Zaciągnięcie zobowiązań nastąpi w drodze emisji obligacji na okaziciela serii J. Zarząd podejmie decyzję co do sposobu przeprowadzenia emisji, która może nastąpić w drodze oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382), w tym w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej Ustawy.
3. Uchwała została podjęta w oparciu o przedstawione przez Zarząd Spółki informacje, w tym dotyczące pozytywnych efektów rozmów z domami maklerskimi zainteresowanymi oferowaniem obligacji Spółki.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

13.4. Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji

UCHWAŁA NR 1
Zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie
z dnia 27 lutego 2015 roku
w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii J

Zarząd Admiral Boats Spółka Akcyjna (dalej: „Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 730 i 913) oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382) (dalej: „Ustawa o Ofercie”) uchwala, co następuje:

§ 1

1. Spółka wyemituje łącznie nie więcej niż 6.000 (słownie: sześć tysięcy) sztuk 30-miesięcznych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie złotych: tysiąc 00/100) każda (dalej: „Obligacje”).
2. Obligacje opiewać będą wyłącznie na świadczenia pieniężne.

§ 2

Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej Ustawy. Dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie będzie Memorandum Informacyjne sporządzone zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Proponowanie objęcia Obligacji nastąpi za pośrednictwem wybranej instytucji finansowej oraz ewentualnych członków konsorcjum dystrybucyjnego.

§ 3

1. Zarząd niniejszym określa podstawowe warunki emisji Obligacji:
 - 1) łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 6.000.000,00 zł (słownie złotych: sześć milionów);
 - 2) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100);
 - 3) dla dojścia emisji do skutku wymagane jest subskrybowanie i opłacenie co najmniej 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy o obligacjach);
 - 4) Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 8,5% (słownie: osiem i 50/100 procenta) w skali roku w stosunku do ich wartości nominalnej. Obligacje będą zbywalne bez żadnych ograniczeń;
 - 5) wykup Obligacji przypadać będzie w terminie trzydziestu miesięcy od przydziału Obligacji z możliwością przedterminowego wykupu na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Wykup obligacji nastąpi w celu ich umorzenia;

- 6) Obligacje będą wykupione przez Spółkę po ich wartości nominalnej.
2. Odsetki od Obligacji będą płatne w dniach i na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
 3. Szczegółowe warunki emisji Obligacji oraz szczegółowe warunki oferty Obligacji, w szczególności: sposób składania zapisów na Obligacje, sposób dokonywania wpłat, terminy rozpoczęcia i zamknięcia subskrypcji, zasady przydziału Obligacji, a także zasady wypłaty odsetek oraz wykupu Obligacji zostały określone przez Zarząd Spółki w Warunkach Emisji Obligacji (dalej: „Warunki emisji”) w drodze odrębnej uchwały. Warunki emisji Obligacji, o których mowa w zdaniu poprzednim będą stanowiły integralny element treści Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w § 2 niniejszej Uchwały.

§ 4

1. W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, zamiarem Spółki jest wprowadzenie przydzielonych Obligacji do obrotu i notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
2. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez wybraną firmę inwestycyjną, a następnie, od chwili rejestracji w Krajowym Depozycie – na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy.
3. Wszelkie świadczenia na rzecz Obligatariuszy oraz inne szczegółowe czynności względem Obligatariuszy będą dokonywane przez KDPW, Emitenta lub podmiot prowadzący ewidencję, o którym mowa w ust. 2.
4. Obligacje emitowane są zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegać będą prawu polskiemu. Ponadto po wprowadzeniu przydzielonych Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. do Obligacji będą miały zastosowanie wszelkie regulacje obowiązujące w tym obrocie.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

13.5. Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie przyjęcia warunków emisji Obligacji

UCHWAŁA NR 2

**Zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie
z dnia 27 lutego 2015 roku
w przedmiocie przyjęcia warunków emisji obligacji na okaziciela serii J**

Zarząd Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie postanawia, co następuje:

§ 1

1. Przyjmuje się warunki emisji 30-miesięcznych obligacji odsetkowych na okaziciela serii J.
2. Warunki emisji Obligacji, o których mowa w ust. 1 stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Warunki emisji Obligacji, o których mowa w powyższej uchwale znajdują się w punkcie 13.8 niniejszej noty informacyjnej.

13.6. Treść uchwały Zarządu Spółki w sprawie dojścia do skutku emisji Obligacji oraz ich przydziału

UCHWAŁA NR 3

z dnia 19 marca 2015 r.

**Zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie
w sprawie dojścia do skutku emisji Obligacji serii J oraz ich przydziału**

Zarząd Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie („Spółka”) w związku treścią art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach oraz w związku z uchwałą nr 1 Zarządu Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii J postanawia, co następuje:

§ 1

Zarząd Spółki stwierdza, że emisja Obligacji na okaziciela serii J doszła do skutku, tj. zostało należycie subskrybowanych i opłaconych 6.000 (słownie: sześć tysięcy) obligacji na okaziciela serii J.

§ 2

W związku z tym, iż liczba Obligacji serii J objęta zapisami przekroczyła liczbę oferowanych Obligacji serii J, Zarząd Spółki dokonuje proporcjonalnej redukcji zapisów zgodnie z pkt 16.6 Memorandum Informacyjnego Obligacji serii J oraz przydziału Obligacji serii J na rzecz inwestorów, którzy zgodnie z warunkami emisji Obligacji na okaziciela serii J złożyli prawidłowy zapis na Obligacje serii J oraz dokonali wpłaty pełnej ceny emisyjnej za Obligacje serii J. Stopa alokacji w ramach zapisów wynosi 99,3%, a stopa redukcji 0,7%.

§ 3

Wykaz imienny inwestorów, którym przydzielono Obligacje serii J wraz z liczbą przydzielonych Obligacji serii J stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

13.7. Treść uchwały nr 1/2015 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zatwierdzenia decyzji Zarządu Emitenta o emisji i przydziale obligacji serii J

UCHWAŁA NR 1/2015
Rady Nadzorczej
Spółki Admiral Boats S.A.
z dnia 29.10.2015r
w sprawie zatwierdzenia decyzji Zarządu Spółki o emisji i przydziale obligacji serii J.

Działając na podstawie par. 18, ust. 5 pkt 5.6 Statutu Spółki Rada Nadzorcza uchwala , co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółki zatwierdza decyzję Zarządu o emisji i przydziale obligacji serii J.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

13.8. Warunki emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 2 Z DNIA 27 LUTEGO 2015 R.
ZARZĄDU ADMIRAL BOATS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W BOJANIE

WARUNKI EMISJI
30-MIESIĘCZNYCH ODSETKOWYCH
OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII J
Admiral Boats Spółka Akcyjna
z siedzibą w Bojanie

Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie, ul. Wybickiego 50, 84-207 Koleczkowo, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku-Północ VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000370380 oraz numerem NIP: 5882366182.

w liczbie nie mniejszej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) oraz
nie większej niż 6.000 (słownie: sześć tysięcy) sztuk
na łączną kwotę nie mniejszą niż 3.000.000 zł (słownie: trzy miliony złotych)
oraz nie większą niż 6.000.000 zł (słownie: sześć milionów złotych)

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI
EMITENTA I OBLIGATARIUSZY

1. Definicje:

W niniejszych Warunkach Emisji terminy pisane wielką literą mają następujące znaczenie:

ASO, Rynek ASO Catalyst, Catalyst	Rynek obligacji pod nazwą Catalyst będący alternatywnym systemem 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
Cena emisyjna	Cena, po jakiej sprzedawane są Obligacje, wynosząca 1.000 [tysiąc] złotych za każdą Obligację
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału Obligacji i pierwszy dzień Okresu Odsetkowego
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu
Dzień Przedterminowego Wykupu	Dzień, w którym dokonany będzie przedterminowy wykup na zasadach określonych w pkt. 18 niniejszych Warunków Emisji
Dzień Przydziału	Dzień przydziału Obligacji na rzecz inwestorów dokonany przez Zarząd Emitenta
Dzień Roboczy	Każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo podmiot prowadzący Ewidencję prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji

Dzień Spłaty	Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Ustalenia Prawa	Dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek lub wykupu Obligacji, który przypadać będzie na 6 [sześć] Dni Roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego lub przed Dniem Wykupu przy czym w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego będzie to dzień nie wcześniejszy, niż dzień utworzenia Ewidencji
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 18 września 2017 r.
Emitent, Spółka	Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie, ul. Wybickiego 50, 84-207 Koleczkowo
Ewidencja	Ewidencja Obligatariuszy prowadzona przez firmę inwestycyjną
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z późn. zm.)
Kupon, Kupon odsetkowy	Stała stawka 8,5% w skali roku
Memorandum Informacyjne	Dokument sporządzony w związku z Ofertą Publiczną Obligacji na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988)
Obligacje	Nie mniej niż 3.000 i nie więcej niż 6.000 sztuk Obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1.000 zł każda
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji
Odsetki	Świadczenie pieniężne, o którym mowa w pkt. 11, 16 i 17 niniejszych Warunków Emisji
Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	Oferta publiczna Obligacji przeprowadzana na podstawie Memorandum Informacyjnego
Oferujący	Firma inwestycyjna, z którą Emitent zawarł umowę o oferowanie Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki
Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 18.2 niniejszych Warunków Emisji
Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	Prawo Spółki do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 18.3 niniejszych Warunków emisji
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2014 r. poz. 730)

Ustawa o Obrocie Instrumentami	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 94)
Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o Ofercie	Ustawa 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 2013 r. poz. 1382)
Warunki Emisji	Niniejsze warunki Emisji Obligacji serii J stanowiące załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu Spółki nr 2 z dnia 27 lutego 2015 r.
Zarząd	Zarząd Emitenta
Zabezpieczenie	Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez ustanowienie na rzecz Administratora Hipoteki, reprezentującego Obligatariuszy, zabezpieczenia hipotecznego na wskazanych poniżej nieruchomościach albo wyłącznie na nieruchomości wskazanej w wyszczególnieniu nr 1 poniżej – w zależności od liczby przydzielonych Obligacji: 1. Nieruchomość gruntowa (działki ewidencyjne nr 180/9, 180/10, 180/11, 180/12), położona w Łędownie, gmina Pruszcz Gdański, pow. gdański, woj. pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr GD1G/00151021/9. 2. Nieruchomości gruntowe zabudowane (działki ewidencyjne nr 245/10, 242/4), położone w miejscowości Rąb, gmina Przdokowo, powiat kartuski, woj. pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste nr GD1R/00016948/5, GD1R/00017180/0.

2. Postanowienia ogólne:

Obligacje serii J oferowane są w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej Ustawy. Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9 tej ustawy, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. Treść Memorandum nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Obligacja serii J jest papierem wartościowym emitowanym w serii, niemającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej i kwoty Odsetek na zasadach i w terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji w Ewidencji, w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach.

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst, w związku z czym po wprowadzeniu doń Obligacji będą miały zastosowanie wszelkie regulacje obowiązujące na tym rynku (w tym w szczególności regulacje KDPW i GPW), co każdorazowy inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje wyraża na to zgodę.

3. Podstawa prawna emisji Obligacji:

Obligacje na Okaziciela serii J zostały wyemitowane na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii J.

4. Oznaczenie Obligacji:

Obligacje na okaziciela serii J.

5. Cel emisji:

Celem Emisji Obligacji jest pozyskanie środków na zwiększenie kapitału obrotowego.

6. Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o Obligacjach):

3.000.000 zł (słownie: trzy miliony złotych).

7. Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem:

1 (słownie: jedna) sztuka Obligacji.

8. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:

6.000.000 zł (słownie: sześć milionów złotych).

9. Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: tysiąc złotych).

10. Cena emisyjna jednej Obligacji:

1.000 zł (słownie: tysiąc złotych).

11. Okres Odsetkowy:

Okresy Odsetkowe wynoszą 3 (trzy) miesiące, przy czym Okresy Odsetkowe mogą mieć różną liczbę dni. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem), tj. 19 marca 2015 r. i kończy 18 czerwca 2015 r. (włącznie). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu od zakończenia poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie z pierwszym dniem nowego Okresu Odsetkowego) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym ostatnim dniem).

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie) do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego (włącznie).

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego, przy czym w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego będzie to dzień nie wcześniejszy, niż dzień utworzenia Ewidencji.

Terminarz płatności kuponowych

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego/ Dzień Emisji	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek/Wykupu	Data Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	19.03.2015 r.	18.06.2015 r.	18.06.2015 r.	10.06.2015 r.	92
II	19.06.2015 r.	18.09.2015 r.	18.09.2015 r.	10.09.2015 r.	92
III	19.09.2015 r.	18.12.2015 r.	18.12.2015 r.	10.12.2015 r.	91
IV	19.12.2015 r.	18.03.2016 r.	18.03.2016 r.	10.03.2016 r.	91
V	19.03.2016 r.	18.06.2016 r.	20.06.2016 r.	10.06.2016 r.	92
VI	19.06.2016 r.	18.09.2016 r.	19.09.2016 r.	09.09.2016 r.	92
VII	19.09.2016 r.	18.12.2016 r.	19.12.2016 r.	09.12.2016 r.	91
VIII	19.12.2016 r.	18.03.2017 r.	20.03.2017 r.	10.03.2017 r.	90
IX	19.03.2017 r.	18.06.2017 r.	19.06.2017 r.	08.06.2017 r.	92
X	19.06.2017 r.	18.09.2017 r.	18.09.2017 r.	08.09.2017 r.	92

12. Data (Dzień) Emisji/Dzień Przydziału Obligacji:

Dniem Emisji/Przydziału Obligacji jest 19 marca 2015 r.

13. Dzień rozpoczęcia naliczania odsetek od Obligacji:

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji (19 marca 2015 r.).

14. Zapisy oraz przydział Obligacji

Szczegółowy opis procedury składania zapisów oraz dokonywania przydziału Obligacji zamieszczony zostanie w Memorandum Informacyjnym.

15. Ewidencja:

Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą pierwszego zapisania Obligacji w Ewidencji, prowadzonej przez firmę inwestycyjną. Pierwszy zapis w Ewidencji zostanie dokonany niezwłocznie po ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz podmiotu pełniącego funkcję administratora hipoteki, zgodnie z pkt 22 Warunków Emisji. Prawa z Obligacji przysługiwać będą podmiotowi wpisanemu do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.

Wypłata wszystkich świadczeń należnych Obligatariuszowi z posiadanych Obligacji – do czasu wprowadzenia ich do obrotu na ASO oraz rejestracji w systemie KDPW i funkcjonujących w jego ramach rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez firmy inwestycyjne – prowadzona będzie przez wybraną przez Spółkę firmę inwestycyjną.

Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkich zmian danych. W przypadku niezachowania wyżej wymienionych wymogów spełnienie świadczeń pieniężnych przez podmiot prowadzący Ewidencję w imieniu Emitenta nastąpi na rzecz osoby figurującej jako posiadacz Obligacji w Ewidencji.

Przenoszenie własności Obligacji będzie się odbywać zgodnie z regulacjami podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Niezwłocznie po ustanowieniu zabezpieczenia, zgodnie z pkt. 22 Warunków Emisji, Emitent podejmie działania zmierzające do wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO oraz ich rejestracji w systemie KDPW i funkcjonujących w jego ramach rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez firmy inwestycyjne, wskazanych w Formularzach zapisów.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO do powstawania i przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych oraz regulacje KDPW, ASO i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

16. Oprocentowanie:

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny Kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 8,5 % (osiem procent 50/100) w stosunku rocznym.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$Kupon = 8,5\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie) do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego (włącznie).

17. Płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji:

Obligacje serii J uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenie pieniężne polegające na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych w pkt. 11 i 16 niniejszych Warunków Emisji,
- wykupu Obligacji - świadczenia polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminie określonych w pkt. 18 niniejszych Warunków Emisji.

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu lub kwoty Przedterminowego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, po Dniu Wykupu, lub po Dniu Przedterminowego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Inwestora świadczeń z tytułu wypłaty odsetek i wykupu przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego i Dniem Wykupu.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Do czasu wprowadzenia Obligacji na ASO oraz ich rejestracji w systemie KDPW i funkcjonujących w jego ramach rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez firmy inwestycyjne wypłata świadczeń będzie zachodziła się za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję Obligacji serii J, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularzy zapisów albo wskazane później w inny sposób, zgodnie z regulacjami podmiotu prowadzącego Ewidencję. Wypłata świadczeń będzie się odbywać zgodnie z regulacjami podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Po wprowadzeniu Obligacji na ASO oraz ich rejestracji w systemie KDPW i funkcjonujących w jego ramach rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez firmy inwestycyjne wypłata świadczeń będzie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW, ASO i regulaminami instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian regulacji KDPW lub GPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW lub GPW, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) Wartość Nominalna.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

18. Wykup Obligacji

18.1. Wykup Obligacji w Dniu Wykupu

Każda Obligacja serii J zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 18 września 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza (lub w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną – w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO) z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona Wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.

W przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO wykup Obligacji nastąpi za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję Obligacji serii J, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularzy zapisów albo wskazane później w inny sposób, zgodnie z regulacjami podmiotu prowadzącego Ewidencję.

18.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach w przypadku, gdy Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, podlegają one przedterminowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu tych Obligacji, także w przypadku wystąpienia w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji następujących okoliczności:

- a) wobec Emitenta nastąpi wszczęcie postępowania: likwidacyjnego, upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego, jeżeli kwota egzekwowanego roszczenia przekroczy 5.000.000 zł,
- b) Emitent zdecyduje o wypłacie dywidendy za rok obrotowy 2014 lub 2015, lub 2016,
- c) w księdze wieczystej którejś z nieruchomości wymienionej w pkt. 22 Warunków Emisji a stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji zostanie wpisana hipoteka na rzecz podmiotu innego, niż administrator hipoteki na pierwszym miejscu albo na dalszym miejscu o terminie wymagalności wcześniejszym niż Dzień Wykupu.

Emitent zobowiązany jest do wysłania raportu bieżącego zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ASO informującego o zaistnieniu powyższych zdarzeń lub okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

W przypadku niepodlegania regulacjom obowiązującym na ASO Emitent zobowiązany jest do przekazywania każdemu Obligatariuszowi w formie pisemnej informacji o wystąpieniu powyższych zdarzeń lub okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14 Dnia Roboczego po dniu publikacji raportu bieżącego informującego o wystąpieniu zdarzeń lub okoliczności stanowiących przesłankę do przedterminowego wykupu Obligacji (lub do 14 Dnia Roboczego po dniu otrzymania przez Obligatariusza listu poleconego w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO) bądź do 14 Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania takiej informacji w formie raportu bieżącego albo listem poleconym.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres Emitenta oraz podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, a w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO na adres Emitenta oraz podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (Dzień Spłaty) przypadnie nie później niż w 30 Dniu Roboczym od dnia przekazania Raportu Bieżącego o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku podania informacji o wystąpieniu okoliczności uprawniających Obligatariuszy do Przedterminowego Wykupu, Dzień Spłaty przypadnie nie później niż 30 Dniu Roboczym od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu.

Kwota na jedną obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji, oraz
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Spłaty (włącznie z tym dniem).

18.3 Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać przedterminowy wykup wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego. W przypadku gdy Obligacje będą notowane na rynku ASO Catalyst, zawiadomienie o żądaniu przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zostanie przekazane przez Emitenta do wiadomości Obligatariuszy w formie raportu bieżącego w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji,
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem), oraz
- (3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 1%.

18.4 Przedterminowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

18.5 Prawo odstąpienia od umowy objęcia Obligacji i kara umowna

Emitent zapewnia, że w terminie do dnia 15 maja 2015 r. zostaną wydane przez właściwy sąd rejonowy postanowienia o wpisaniu do ksiąg wieczystych hipotek, na zasadach o których mowa w pkt 22 Warunków Emisji.

Każdemu podmiotowi, na rzecz którego Emitent dokona przydziału Obligacji („Subskrybent”), w terminie do dnia 29 maja 2015 r. przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy objęcia Obligacji, do zawarcia której dojdzie w wyniku przydziału Obligacji („Umowa Objęcia”), jeżeli w terminie do dnia 15 maja 2015 r. nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu rejonowego o wpisaniu do ksiąg wieczystych hipotek, na zasadach o których mowa w pkt 22 Warunków Emisji.

W przypadku złożenia przez Subskrybenta oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa powyżej, strony będą uważać Umowę Objęcia za niezawartą, a Emitent będzie zobowiązany do zwrócenia Subskrybentowi kwoty wpłaconej przez niego na poczet obejmowanych Obligacji liczonej jako iloczyn subskrybowanych

Obligacji oraz ceny emisyjnej, oraz zapłaty na rzecz Subskrybenta kary umownej wyliczonej zgodnie z wzorem: $Kara\ Umowna = N \times 8,5\% \times (LD/365)$, gdzie:

N - łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji przydzielonych danemu Subskrybentowi i przez niego opłaconych,

LD - liczbę dni począwszy od Dnia Emisji (łącznie z tym dniem) do dnia zapłaty przedmiotowej kary umownej przez Emitenta (łącznie z tym dniem).

Emitent potwierdza, że powyżej złożone zapewnienie o dokonaniu wpisów hipotek w terminie do dnia 15 maja 2015 r. ma charakter gwarancyjny, a opisana powyżej kara umowna będzie płatna na żądanie danego Subskrybenta w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Emitenta odpowiedniego, pisemnego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w takim żądaniu, oraz będzie należna danemu Subskrybentowi niezależnie od istnienia lub wysokości szkody poniesionej przez niego wskutek nie wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń, co do których Emitent złożył zapewnienie powyżej. Subskrybent będzie uprawniony jest do dochodzenia od Emitenta odszkodowania przenoszącego wysokość przedmiotowej kary umownej.

19. Przedawnienie:

Zgodnie z Art. 37a Ustawy o obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.

20. Zbywalność Obligacji:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń. Obligacje można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.

21. Status zobowiązań Emitenta:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

22. Wysokość i forma zabezpieczenia:

Obligacje serii J są zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w szczególności Art. 15 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z którym Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez ustanowienie na rzecz Administratora Hipoteki, reprezentującego Obligatariuszy, zabezpieczenia hipotecznego na wskazanych poniżej nieruchomościach albo wyłącznie na nieruchomości wskazanej w wyszczególnieniu nr 1 poniżej – w zależności od liczby przydzielonych Obligacji.

1. Nieruchomość gruntowa (działki ewidencyjne nr 180/9, 180/10, 180/11, 180/12), położona w Lędowie, gmina Pruszcz Gdański, pow. gdański, woj. pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr GD1G/00151021/9.

Nieruchomość nie jest własnością Emitenta.

Według operatu szacunkowego z dnia 15 października 2014 r. wartość nieruchomości wyceniona została na 5.810.895 zł. Kwota zabezpieczenia zostanie ustalona do kwoty 4.700.000 zł.

2. Nieruchomości gruntowe zabudowane (działki ewidencyjne nr 245/10, 242/4), położone w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kartuzach V Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste nr GD1R/00016948/5, GD1R/00017180/0.

Nieruchomości są własnością Emitenta.

Według operatu szacunkowego z dnia 27 lutego 2015 r. wartość nieruchomości wyceniona została na 2.510.000 zł. Kwota zabezpieczenia zostanie ustalona do kwoty 2.500.000 zł.

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji, niż 4.000 zabezpieczenie będzie ustanowione wyłącznie na nieruchomości w Łędownie. W przypadku przydzielenia co najmniej 4.000 Obligacji zabezpieczenie będzie ustanowione także na nieruchomości w miejscowości Rąb.

Hipoteki na powyższych nieruchomościach zostaną wpisane w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Zgodnie z art. 15 Ustawy o Obligacjach, Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem hipoteki. Utworzenie Ewidencji nastąpi więc po dokonaniu odpowiednich wpisów w księgach wieczystych.

23. Zmiany

Wszystkie postanowienia Warunków Emisji są ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie Warunków Emisji okaże się lub stanie się niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne, wówczas postanowienie takie uznaje się za odrębne od pozostałych postanowień Warunków Emisji Obligacji i nie wpływa ono na zgodność z prawem, ważność, wykonalność i skuteczność pozostałych postanowień Warunków Emisji.

W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie Warunków Emisji okaże się lub stanie się niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się do dokonania niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia takiego postanowienia Warunków Emisji, w sposób oddający możliwie najwierniejszą treść wyrażoną w postanowieniu, które uznane zostało za niezgodne z prawem, nieważne, niewykonalne lub nieskuteczne.

Emitent może bez zgody posiadaczy Obligacji dokonać: (i) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które nie stanowią zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub (ii) zmiany niniejszych Warunków Emisji, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

Pozostałe zmiany Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy wyrażonej w formie pisemnej.

Zarząd Emitenta dokona wyboru podmiotu mającego pełnić funkcję administratora hipoteki przed dniem rozpoczęcia Oferty Publicznej.

24. Zawiadomienia

Zamiarem Emitenta jest, aby Obligacje serii J były przedmiotem obrotu na ASO. Emitent jako podmiot, którego obligacje są notowane na ASO oraz w związku z emisją Obligacji serii J będzie podlegać obowiązkowi informacyjnym określonym przez Regulamin ASO. Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane w formie raportów bieżących przekazywanych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ASO.

Do momentu, w którym Spółka podlegać będzie obowiązkowi informacyjnym wskazanym powyżej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:

- a) w formie raportu bieżącego, oraz
- b) na stronie: www.admiral-boats.com/pl/

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji, wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w Formularzach zapisów lub będą doręczane im osobiście.

Jeżeli jedna ze Stron zmieni adres nie powiadamiając o tym drugiej, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Stronom adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.

25. Sprawozdania finansowe

W okresie od dokonania przydziału Obligacji do czasu ich całkowitego wykupu Emitent będzie udostępniał sprawozdania finansowe, wraz ze stosownymi opiniami i raportami sporządzanymi przez

biegłego rewidenta, w formie raportów rocznych oraz półrocznych, w terminach i zgodnie z zasadami obowiązującymi go jako Spółkę, której obligacje są notowane w ASO.

Emitent będzie zamieszczał powyższe informacje poprzez system EBI oraz na stronie internetowej www.admiral-boats.com/pl/.

W przypadku gdy ani Obligacje serii J ani żadne z papierów wartościowych Emitenta nie będą przedmiotem obrotu zorganizowanego, w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami obowiązek udostępnienia rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta zostanie spełniony przez udostępnienie dokumentów w siedzibie Emitenta.

26. Prawo właściwe:

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

13.9. Kopia umowy z administratorem hipotek będących przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji

Umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki przy emisji obligacji serii J

zwana dalej „Umową”, zawarta w dniu 27 lutego 2015 r. w Gdańsku pomiędzy:

Kancelarią Adwokata i Radcy Prawnego VINDEK s.c. Kazimierz Smoliński Katarzyna Swierzek Skoworotko z siedzibą w Tczewie ul. Kościuszki 4

zwany dalej „Administratorem Hipoteki”

a

Admiral Boats S.A. z siedzibą w Bojanie, przy ul. Wybickiego 50, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370380, o kapitale zakładowym w wysokości 17 593 765,00,- PLN w całości opłaconym, posiadającą NIP 5882366182, REGON 221130993, reprezentowaną przez:

- Prezesa Zarządu – Pana Andrzeja Bartoszewicz

- Prokurenta – Panią Barbarę Cybalską

zwaną dalej „Emitentem”.

Każdy z wyżej wymienionych podmiotów będzie dalej zwany „Stroną”, a łącznie „Stronami”.

Zważywszy że:

1. Emitent zamierza przeprowadzić emisję nie więcej niż 6.000 obligacji serii J (dalej: „Obligacje”) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 6.000.000,- PLN (słownie: sześć milionów złotych) oraz o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda. Obligacje zostaną wyemitowane na okres 30 miesięcy.
2. Obligacje zostaną wyemitowane, jako obligacje zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki w drodze złożenia przez właścicieli nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki (dalej: „Hipoteka”) na nieruchomościach opisanych w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy (dalej: „Przedmiot Hipoteki”, „Nieruchomość”) z najwyższym pierwszeństwem przed innymi wierzycielami hipotecznymi na rzecz obligatariuszy, którym przysługują prawa z Obligacji serii J (dalej: „Obligatariusze”).

Strony zgodnie postanawiają:

§ 1

Ustanowienie administratora hipoteki

1. Emitent ustanawia Kancelarię Adwokata i Radcy Prawnego VINDEK s.c. Kazimierz Smoliński Katarzyna Swierzek Skoworotko z siedzibą w Tczewie, Administratorem Hipoteki w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa”).
2. Administratora Hipoteki zgadza się działać jako administrator hipoteki w odniesieniu do Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości na niżej wskazanych warunkach.
3. Właściciele nieruchomości określonych w załączniku nr 1 złożą oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości („Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki”) w celu zabezpieczenia istniejących i przyszłych wierzytelności Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji, obejmujących kwotę należności głównej oraz odsetki przewidziane w warunkach emisji Obligacji (dalej: „Wierzytelności Zabezpieczone”) w wysokości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.



Cybalska




§ 2

Zobowiązania Emitenta

1. Emitent dołoży wszelkich starań dla zapewnienia należytego wykonywania Umowy.
2. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić Administratora Hipoteki o wszelkich roszczeniach osób trzecich względem Przedmiotu Hipoteki, w tym o wszczęciu egzekucji z Przedmiotu Hipoteki, pod rygorem odpowiedzialności za szkody wyrządzone Administratorowi Hipoteki oraz Obligatariuszom brakiem powiadomienia.
3. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić Administratora Hipoteki o wszczęciu egzekucji z majątku Emitenta lub Przedmiotu Hipoteki jak również o okolicznościach mogących negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji pod rygorem odpowiedzialności za szkody wyrządzone Administratorowi Hipoteki oraz Obligatariuszom brakiem powiadomienia.
4. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie udzielać Administratorowi Hipoteki, na jego wniosek, informacji dot. Przedmiotu Hipoteki w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.

§ 3

Zasady ustanowienia Hipoteki

1. Strony zgodnie postanawiają, że Emitent jest zobowiązany do spowodowania złożenia przez właścicieli Nieruchomości Oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki. Wniosek o wpis Hipoteki zostanie złożony niezwłocznie do właściwego sądu wieczystoksięgowego.
2. Administrator Hipoteki podejmie wspólnie z Emitentem i właścicielami Nieruchomości wszystkie wymagane czynności w ramach postępowania przed sądem wieczystoksięgowym.
3. Koszty złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej Nieruchomości i późniejszego postępowania wieczysto księgowego ponosi Emitent.

§ 4

Uprawnienia Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki uprawniony jest do wykonywania w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego. Działania podjęte przez Administratora Hipoteki mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.
2. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z Hipoteki obciążającej Nieruchomość w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji. Jeżeli bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa będą wymagały od Administratora Hipoteki podjęcia niezbędnych czynności, bądź Obligatariusz lub Obligatariusze wystąpią do Administratora Hipoteki z żądaniem złożenia przez Administratora Hipoteki powództwa przeciwko Właścicielowi Nieruchomości w celu zaspokojenia się Obligatariuszy z Hipoteki obciążającej Nieruchomość, bądź Obligatariusz lub Obligatariusze wystąpią do Administratora Hipoteki z żądaniem złożenia innego pozwu, bądź wniosku do sądu, Administrator Hipoteki będzie je wykonywał po uzgodnieniu zakresu oraz sposobu ich wykonania z jednym lub wieloma Obligatariuszami, w tym zwłaszcza po uzgodnieniu wynagrodzenia należnego Administratorowi Hipoteki z tytułu wykonania takich czynności. Dla uniknięcia wątpliwości Strony wskazują, iż Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do pokrywania jakichkolwiek kosztów postępowań sądowych oraz egzekucyjnych prowadzonych w celu zaspokojenia, bądź zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy mogących powstać w związku z ustanowieniem Hipoteki na Nieruchomości.
3. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do monitorowania stanu fizycznego Nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki, w szczególności zaś do oceny czy działania właściciela Nieruchomości lub osób trzecich pociągają za sobą zmniejszenie wartości Nieruchomości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu Hipoteki. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do analizy sytuacji finansowej Emitenta oraz właścicie-



2

la Nieruchomości, w szczególności ich zdolności do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji bądź Hipoteki.

4. Na co najmniej 7 dni przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, Administrator Hipoteki powinien na piśmie zawiadomić Emitenta o zamierzonym podjęciu działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

§ 5

Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) wykonywania praw i obowiązków Administratora Hipoteki zgodnie z Ustawą oraz niniejszą umową oraz reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych z Przedmiotu Hipoteki.
 - b) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych z Przedmiotu Hipoteki, w tym do uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego oraz popierania żądań egzekucyjnych przy czym z uwagi na uwarunkowania prawnoprocesowe realizacja tych zobowiązań może wymagać wskazania pełnomocnika procesowego i odebrania przez tego pełnomocnika pełnomocnictw od zainteresowanych Obligatariuszy.
 - c) wykonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym z zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, oraz przekazania każdemu Obligatariuszowi kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do kwoty niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych.
 - d) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Hipoteki do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych z Przedmiotu Hipoteki.
2. Administrator Hipoteki powinien na piśmie zawiadomić Emitenta o zamierzonym podjęciu działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki. Zawiadomienie powinno nastąpić na co najmniej 7 dni przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, chyba że zgodnie z Warunkami Emisji Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do podjęcia powyższych działań w terminie krótszym niż 7 dniowy.
3. Kwoty uzyskane przez Administratora Hipoteki będą wypłacane Obligatariuszom proporcjonalnie do posiadanych przez nich Obligacji. Kwoty uzyskane przez Administratora Hipoteki będą wypłacane za pośrednictwem podmiotów prowadzących ewidencję Obligacji.
4. Emitent zobowiąże podmiot prowadzący ewidencję Obligacji, aby każdorazowo informował Obligatariuszy o uzyskaniu od Administratora Hipoteki informacji o wpływie środków pieniężnych na konto Administratora Hipoteki, z tytułu zbycia lub uzyskania zapłaty.
5. Administrator Hipoteki każdorazowo będzie przekazywał uzyskane środki pieniężne na rzecz podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji do rozdzielania tych środków pomiędzy Obligatariuszy w terminie 14 dni od daty wpływu środków pieniężnych na konto Administratora Hipoteki.
6. Wpłata środków pieniężnych przez podmiot prowadzący Ewidencję będzie dokonywana w terminie 7 dni od daty wpływu na konto tego podmiotu środków pieniężnych uzyskanych od Administratora Hipoteki.
7. W przypadku wystąpienia przez któregokolwiek z Obligatariuszy z żądaniem zaspokojenia z Hipoteki na Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć pozew przeciwko właścicielowi Nieruchomości w zakresie roszczeń tych Obligatariuszy, którzy wystąpili z żądaniem zaspokojenia - po dostarczeniu przez tych Obligatariuszy Administratorowi Hipoteki dokumentów wymaganych do złożenia takiego pozwu oraz ustaleniu sposobu pokrywania kosztów postępowania oraz wynagrodzenia Administratora Hipoteki. To samo dotyczy innych pozwów lub wniosków do sądu, których złożenia zażądata Obligatariusz, bądź Obligatariusze oraz wykonania czynności wymaganych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.



8. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany badać, czy Emitent nie spełnił świadczenia z tytułu Obligacji. Nie można domniemywać świadomości Administratora Hipoteki, co do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji.

§ 6

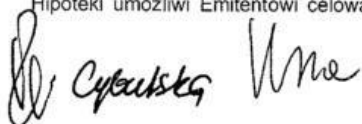
Pozostałe Obowiązki Stron

1. Emitent jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych, zawiadomić Administratora Hipoteki o wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Wraz z zawiadomieniem Administratora Hipoteki, Emitent jest zobowiązany przekazać mu kopię postanowienia właściwego sądu wieczystegoksięgowego.
2. Emitent jest zobowiązany przekazać Administratorowi Hipoteki wykaz Obligatariuszy wraz z ich adresami wynikający z dokonanego przez Emitenta przydziału Obligacji.
3. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji, nabywca Obligacji będzie zobowiązany zawiadomić Administratora Hipoteki o nabyciu Obligacji wraz z kopią zaświadczenia potwierdzającego posiadanie Obligacji. W przypadku braku tego zawiadomienia, Administrator Hipoteki nie będzie zobowiązany wykonywać swoich obowiązków wobec takiego podmiotu i nie odpowiada za szkodę wynikłą z tego tytułu.
4. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji, Obligatariusze będą zobowiązani współpracować z Administratorem Hipoteki przy wykonywaniu przez niego swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

§ 7

Odpowiedzialność Administratora Hipoteki

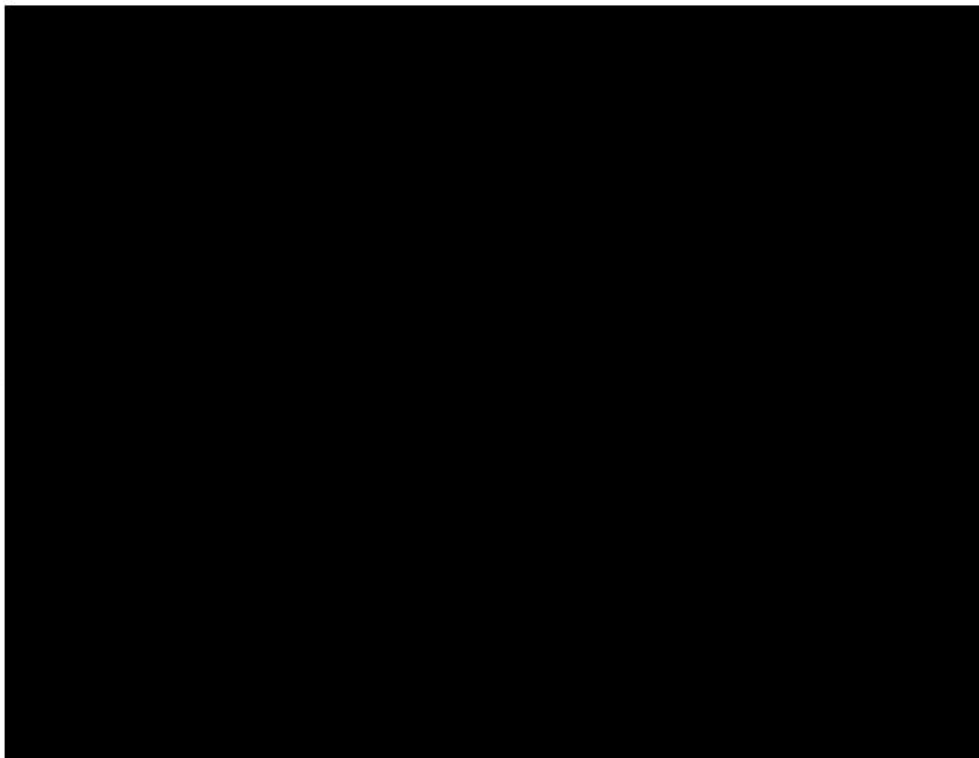
1. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Emitenta oraz Obligatariuszy według niżej określonych zasad:
 - a) Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone właścicielowi Nieruchomości, Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z pełnieniem funkcji Administratora Hipoteki, chyba że powstały one z winy umyślnej Administratora Hipoteki
 - b) Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy.
 - c) Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Przedmiotem Hipoteki, z wyjątkiem wykonywania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
 - d) Administrator Hipoteki nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikających z Obligacji zostaną zaspokojone.
2. W szczególności Administrator Hipoteki nie odpowiada za:
 - a) ważność lub skuteczność Hipoteki na Nieruchomości,
 - b) skuteczność egzekucji z Nieruchomości oraz zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji,
 - c) prawdziwość oświadczeń złożonych przez Właściciela Nieruchomości, bądź Emitenta na potrzeby przeprowadzenia i zabezpieczenia emisji Obligacji,
 - d) wady prawne Obligacji oraz Hipoteki.
3. W przypadku skierowania przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Hipoteki roszczeń opartych o działania Administratora Hipoteki, które będą podejmowane zgodnie z Umową lub Warunkami Emisji Obligacji, Administrator Hipoteki niezwłocznie udzieli Emitentowi wszelkich informacji w tym zakresie, a Emitent jest zobowiązany dokonać wszelkich czynności prawnych i faktycznych mających na celu wykazanie braku podstaw takiej odpowiedzialności, w tym w szczególności złożyć interwencję uboczną w procesie po stronie Administratora Hipoteki, a jeżeli taka odpowiedzialność zostanie trwale (w tym prawomocnie) przypisana Administratorowi Hipoteki – przejęcie od Administratora Hipoteki, zaspokojenie wszelkich długów w zakresie tej odpowiedzialności, zwrot Administratorowi Hipoteki wszelkich świadczeń jakie w związku z przypisaniem Administratorowi tej odpowiedzialności zostaną dokonane przez Administratora Hipoteki na rzecz wierzycieli. Administrator Hipoteki umożliwi Emitentowi celową obronę i udzieli niezbędnego wsparcia w jej zakresie. Emitent



- zwróci Administratorowi Hipoteki celowo poniesione koszty obrony prawnej w powyższych sytuacjach.
4. Administrator Hipoteki może wykonywać swoje obowiązki za pośrednictwem osób trzecich. W tym zakresie ponosi on odpowiedzialność, jak za działania własne.

§ 8

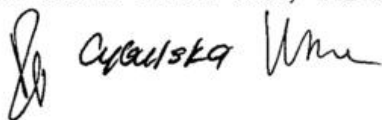
Wynagrodzenie Administratora Hipoteki



§ 9

Oświadczenia Stron

1. Administrator Hipoteki oświadcza, że nie jest powiązany kapitałowo z Emitentem, w szczególności nie wchodzi w skład jego grupy kapitałowej.
2. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienia roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
3. Strony oświadczają, że są uprawnione do zawarcia Umowy, a także, że do jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały dołączone.
4. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
5. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i




uprawnieniami.

§ 10

Powiadomienia

Wszelkie powiadomienia lub korespondencja wynikająca lub związana z niniejszą Umową muszą mieć formę pisemną i muszą być doręczone osobiście bądź poprzez fax z potwierdzeniem listownym, pocztą poleconą lub kurierską za skutkiem doręczenia z chwilą awizowania, na następujące adresy:

Emitent

Admiral Boats S.A.

Bojano, Ul. Wybickiego 50

84-207 Koleczkowo

boats@admiralboats.com

Administrator Hipoteki

Kancelaria Adwokata i Radcy Prawnego

VINDEX

Kazimierz Smoliński

Katarzyna Swierzek Skoworotko

ul. Kościuszki 4

83-110 Tczew

kancelaria@vindextczew.pl

§ 11

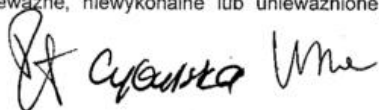
Klauzula poufności

1. Strony zachowują w tajemnicy postanowienia Umowy i nie będą ich ujawniać bez wyraźnej pisemnej zgody drugiej Strony.
2. Z wyjątkiem pracowników i współpracowników, którym informacje o zawarciu Umowy muszą zostać ujawnione oraz innych doradców, Strony zobowiązują się nie ujawniać ani też nie zezwolić na nieuprawnione ujawnianie jakichkolwiek informacji poufnych rozumianych jako informacje ujawnione przez drugą stronę w trakcie negocjacji i realizacji Umowy.
3. Zakaz ujawniania informacji poufnych nie ma zastosowania do przypadków takich informacji w wyniku zastosowania się do wymogu przewidzianego bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza Umowa jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej zawarcia.
3. Terminy niezdefiniowane w Umowie należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji Obligacji.
4. Wszelkie spory, które mogą powstać między Stronami w związku z Umową, w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będą starać się rozstrzygać na drodze polubownej na podstawie wzajemnego porozumienia. Jeżeli takie porozumienie nie zostanie zawarte, każda ze Stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie sądownie powszechnemu, właściwemu ze względu na siedzibę Emitenta.
5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne, niewykonalne lub zostanie unieważnione, pozostałe postanowienia będą ważne i wiążące tak jakby nie istniały postanowienie nieważne, niewykonalne lub unieważnione, o ile nie naruszy to istoty Umowy. W odniesieniu do



6

postanowień nieważnych, niewykonalnych lub unieważnionych, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu uzgodnienia postanowień zastępujących postanowienia nieważne, niewykonalne lub unieważnione, w sposób, który odpowiadać będzie pierwotnej intencji Stron.

6. Strony zawierają Umowę na czas określony do dnia wygaśnięcia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji. Umowa wygasa w dniu, w którym wszystkie wierzytelności Obligatariuszy zabezpieczone Hipoteką zostaną w całości spłacone przez Emitenta lub z chwilą uzyskania przez Administratora Hipoteki potwierdzonej informacji o wykreśleniu Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w zależności od tego, które z powyższych zdarzeń nastąpi wcześniej. Strony niezwłocznie poinformują się wzajemnie na piśmie o zajściu zdarzenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.
7. Administrator Hipoteki może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym z ważnego powodu, w szczególności w przypadku:
 - a) Niewykonaniu lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z obowiązków wynikających z Umowy;
 - b) Nieprawdziwości któregośkolwiek z oświadczeń złożonych przez Emitenta
 - c) Braku płatności jakiegokolwiek kwoty wynagrodzenia przewidzianego Umową
8. W przypadku gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku niniejsza umowa ulega rozwiązaniu.
9. Umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach: po jednym dla Emitenta, Administratora Hipoteki i sądu wieczystoksięgowego.

Emitent
PREZESZARZADU
[Signature]
Załącznik:
Załącznik nr 1 – Wykaz nieruchomości stanowiących zabezpieczenie emisji obligacji serii J

ADMIRAL BOATS S.A.
Bojano, ul. Józefa Wybickiego 50
84-207 Kołeczkowo, NIP 588-236-61-82
tel. (58) 674-92-52, (58) 674-34-34

Administrator Hipoteki
RADCA PRAWNY
[Signature]
Katarzyna Świerżko-Schwarz

Adwokat
[Signature]
Kazimierz Smoliński

Kancelaria Adwokata i Tłaczni
"VINDEK"
Kazimierz Smoliński
Katarzyna Świerżko-Schwarz
83-110 TCZEW, ul. Kołobrzeska 10
tel./fax 050-632-10-01 NIP 632-10-01

Załącznik nr 1
Do Umowy o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki
przy emisji obligacji serii J

Wykaz nieruchomości stanowiących zabezpieczenie emisji obligacji serii J

1. Nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynkowym, położona w miejscowości Rąb, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie, objęte księgami wieczystymi nr GD1R/00016948/5 i GD1R/00017180/0, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Kwota zabezpieczenia zostanie ustalona do kwoty 2.500.000 (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy) złotych. Osobami udzielającymi zabezpieczenia, jest Spółka Admiral Boats SA

2. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Lędowo, powiat gdański, woj. pomorskie, ul. Jesionowa objętej księgą wieczystą nr GD1G/00151021/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsk, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Kwota zabezpieczenia zostanie ustalona do kwoty 4.700.000 (słownie: cztery miliony siedemset tysięcy złotych). Osobami udzielającymi zabezpieczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, będzie Spółka ITSC SP. z o.o.

Emitent
PROKURENT
Barbara Cybulska
PREZES ZARZĄDU
Andrzej Bartoszewicz

ADMIRAL BOATS S.A.
Bojano, ul. Józefa Wybickiego 50
84-207 Kołczkowo, NIP 588-236-61-82
tel. (58) 674-92-52, (58) 674-34-34

Administrator Hipoteki

Katarzyna Świerżko-Skoworotko
RADCA PRAWNY
Adwokat
Kazimierz Smoliński

Kancelaria Adwokata i Radcy Prawnego
"VINDEK" s.c.
Kazimierz Smoliński
Katarzyna Świerżko-Skoworotko
63-110 TCZEW, ul. Kościuszki 4
tel./fax 050-532-16-61 NIP 5802474839

13.10. Definicje i objaśnienia skrótów

Animator Rynku	Animatorem Rynku jest Członek Rynku lub podmiot będący firmą inwestycyjną lub zagraniczną firmą inwestycyjną niebędący Członkiem Rynku, który na mocy umowy z Organizatorem ASO zobowiązał się do dokonywania na własny rachunek w ASO czynności mających na celu wspomaganie płynności obrotu instrumentami finansowymi danego emitenta, na zasadach określonych przez Organizatora ASO. Podmiot niebędący Członkiem Rynku wykonuje czynności Animatora Rynku za pośrednictwem Członka Rynku uprawnionego do działania na rachunek klienta.
ASO, Alternatywny System Obrotu	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Autoryzowany Doradca	Podmiot wpisany na prowadzoną przez GPW listę Autoryzowanych Doradców na Catalyst.
Catalyst	Platforma, na której prowadzone są rynki obligacji, w tym między innymi Alternatywny System Obrotu zorganizowany przez GPW.
Cena emisyjna	Cena, po jakiej sprzedawane są Obligacje, wynosząca 1.000 zł (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100) za każdą Obligację.
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału Obligacji i pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego.
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego. W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w tabeli zawartej w punkcie 5.2 (jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu).
Dzień Przedterminowego Wykupu	Dzień, w którym dokonany może zostać przedterminowy wykup Obligacji na zasadach określonych w pkt. 5.1 Noty Informacyjnej.
Dzień Przydziału	Dzień dokonanego przez Zarząd Emitenta przydziału Obligacji na rzecz inwestorów.
Dzień R	Dzień, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem przedterminowego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych – w przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Nocie Informacyjnej.
Dzień Spłaty	Dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
Dzień Ustalenia Prawa	Dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek lub wykupu Obligacji; dni te zostały określone w punkcie 5.2 Noty Informacyjnej.
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony w punkcie 5.2. Noty Informacyjnej.

Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	Dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w punkcie 5.1.3.
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.
Emitent	Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie, ul. Wybickiego 50, 84-207 Koleczkowo.
GPW, Giełda	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego.
Kodeks Cywilny, K.C., KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827).
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z 2014 r. poz. 265).
Kupon, Kupon odsetkowy	Odsetki od Obligacji, które będą wypłacane w wysokości oraz okresach określonych w niniejszym dokumencie – stała stawka 8,50% w skali roku.
Memorandum Informacyjne, Memorandum	Dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz. U. z 2013 r. poz. 988).
Obligacje	Obligacji serii J Spółki.
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji.
Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	Oferta publiczna Obligacji przeprowadzana na podstawie Memorandum Informacyjnego.
Oferujący	Firma inwestycyjna, z którą Emitent zawarł umowę o oferowanie Obligacji w rozumieniu Ustawy o obrocie: Ventus Asset Management Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
Okres odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są odsetki od Obligacji określony w punkcie 5.2 Noty Informacyjnej.
Opcja Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w punkcie 5.1.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	Prawo Spółki do dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w punkcie 5.1.3.
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
Spółka	Admiral Boats Spółka Akcyjna z siedzibą w Bojanie, ul. Wybickiego 50, 84-207 Koleczkowo.
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 730 i 913).
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 94).
Ustawa o ofercie	Ustawa 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 2013 r. poz. 1382).
Warunki Emisji	Dokument sporządzony zgodnie z art. 5b Ustawy o obligacjach, który zawarty jest w punkcie 13.6 Noty Informacyjnej.
Zarząd	Zarząd Spółki.
Złoty, zł, PLN	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 383, z późn. zm.).