

Tekst jednolity z 20 sierpnia 2024 r.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII J
EMITOWANYCH PRZEZ:
MODERNA HOLDING SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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

Moderna Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Zajęcza 1a lok. U2, 00-351 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000621819, posiadającą numer REGON: 364635825, NIP: 5862307288, o kapitale zakładowym 350.000 PLN w pełni opłaconym (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” lub „**BSWW Trust**” oznacza spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Podporządkowania Pożyczek i Cesji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Cesja**” oznacza przelew praw z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza obliczoną na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, sumę zobowiązań generujących obowiązek zapłaty z tytułu Zadłużenia Finansowego (z wyłączeniem Pożyczek), pomniejszoną o wskazaną w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych wartość środków pieniężnych Emitenta i spółek z Grupy Emitenta, w tym zgromadzonych na rachunkach powierniczych Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta;
- 1.9. „**Dzień Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza, tj. 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.21. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.22. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 z późn. zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, które pomniejszy kwotę pozyskaną przez Emitenta na drodze Emisji ;
- 1.25. „**Marża**” oznacza 5,75% w skali roku;
- 1.26. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.27. „**Nieruchomości**” oznacza odpowiednio w zależności od ostatecznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji nieruchomości zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

Nieruchomość	Wartość przydzielonych obligacji			
	do 15 mln zł	powyżej 15 mln zł, poniżej 22 mln zł	powyżej 22 mln zł, poniżej 25 mln zł	poniżej 25 mln zł
1		✓	✓	✓
2	✓	✓	✓	✓
3			✓	✓
4				✓

- 1.28. „**Nieruchomość 1**” oznacza następujące lokale należące do Baltiq Plaza sp. z o.o. (KRS 0000450931), położone na nieruchomości znajdującej się w Gdyni przy ul. Świętojańskiej, powiat miasto Gdynia, województwo pomorskie:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (PLN)
8	GD1Y/00119432/2	74,32	1 951 000
30		zwolniony	
33	GD1Y/00119802/7	141,23	4 141 000
43	GD1Y/00119803/4	141,67	4 193 000
50	GD1Y/00119434/6	34,07	845 000
RAZEM		391,29	11 130 000

W dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30 000 000 (trzydzieści milionów) złotych, zabezpieczająca wierzytelność wynikających z emisji Obligacji serii F na rzecz BSWW Trust,

- 1.29. „**Nieruchomość 2**” oznacza następujące lokale należące do Emitenta położone na nieruchomości znajdującej się w Gdyni przy ul. Plac Kaszubski, powiat miasto Gdynia:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (PLN)
1	GD1Y/00119746/6	166,92	4 120 000
2	GD1Y/00119747/3	113,21	2 794 000
4	GD1Y/00111108/6	158,18	3 428 000
RAZEM		438,31	10 342 000

W dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30 000 000 (trzydzieści milionów) złotych, zabezpieczająca wierzytelność wynikających z emisji Obligacji serii F na rzecz BSWW Trust,

- 1.30. „**Nieruchomość 3**” oznacza następujące lokale należące do Victoria Residence sp. z o.o. (KRS 0000556073), położone na nieruchomości znajdującej się w Sopocie przy ul. Kościuszki 66, powiat miasto Sopot, województwo pomorskie:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Wycena (PLN)
U1	GD1S/0019357/7	90,13	1 634 000
U2	GD1S/0019358/4	122,11	2 213 000
RAZEM		212,24	3 847 000

W dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30 000 000 (trzydzieści milionów) złotych, zabezpieczająca wierzytelność wynikających z emisji obligacji serii F na rzecz BSWW Trust,

- 1.31. „**Nieruchomość 4**” oznacza następujące lokale usługowe w inwestycji deweloperskiej położone w Śródmieściu Gdańska, przy ul. Łąkowej 60D na terenie działki nr 157/51 objętej KW nr GD1G/00116897/3:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m²)	Wycena (PLN)
1	lokale nie zostały jeszcze wyodrębnione do nowych ksiąg wieczystych	89,44	1 979 000
2		33,89	954 000
3		47,36	1 334 000
4		31,78	895 000
5		65,33	1 445 000
RAZEM		267,80	6 607 000

- 1.32. „**Obligacje serii F**” oznacza obligacje serii F wyemitowane przez Emitenta zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLO246700028;
- 1.33. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.34. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

- 1.35. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.36. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.37. „**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji**” ma znaczenie nadane w pkt 11.2.4 Warunków Emisji;
- 1.38. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. „**Podmioty Powiązane**” oznacza podmiot spełniający co najmniej jeden z poniższych sposobów:
- 1.39.1 podmiot będący jednostką powiązaną w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 Ustawy o Rachunkowości;
- 1.39.2 podmiot będący spółką dominującą w rozumieniu art. 4 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych
- 1.39.3 podmiot, wobec której inna spółka jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.39.4 podmiot będący spółką powiązaną w rozumieniu art. 4 §1 pkt 5 Kodeksu Spółek Handlowych; z wyłączeniem spółek z Grupy Emitenta;
- 1.40. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.42. „**Pożyczki**” oznacza niżej wymienione pożyczki udzielone Emitentowi przez Właściciela:

Lp.	Data zawarcia umowy pożyczki	Saldo pożyczki na dzień sporządzenie Warunków Emisji (w zł)
1	20 luty 2013	1 144 752,48
2	20 luty 2013	602 187,50
3	22 kwiecień 2015	917 214,90
4	6 maj 2015	509 414,85
5	6 maj 2015	1 316 465,35
6	1 czerwiec 2015	6 480 729,95
7	5 styczeń 2016	575 026,13
8	15 styczeń 2016	256 509,35
9	20 czerwiec 2016	233 190,32
10	21 czerwiec 2016	4 769 801,98
11	22 czerwiec 2016	4 027 832,78
12	14 grudzień 2016	5 087 788,78
13	17 styczeń 2017	2 013 916,39
14	17 marzec 2017	4 451 815,18
15	28 marzec 2017	423 982,40
16	3 kwiecień 2017	847 964,80
17	27 czerwiec 2017	328 586,36

18	28 lipiec 2017	63 597,36
19	1 sierpień 2017	328 586,36
20	8 grudnia 2017 11 grudnia 2017	8 643 548,96
21	11 grudzień 2017	3 285 863,59
22	31 grudzień 2017	3 723 912,92
23	5 czerwiec 2018	3 285 863,59
24	31 grudzień 2018	167 398,49
RAZEM		53 485 950,75

przy czym aktualnie wierzytelności wynikające z ww. pożyczek są podporządkowane na podstawie umowy wobec Obligacji serii F.

- 1.43. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.44. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.);
- 1.45. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.46. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.47. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.48. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.49. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.50. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.51. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.52. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, (iii) o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta,
- 1.53. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.8.1 Warunków Emisji;
- 1.54. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.55. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.moderna.pl lub innej, która ją zastąpi;

- 1.56. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.57. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 z późn. zm.);
- 1.58. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm.);
- 1.59. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.);
- 1.60. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.61. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.62. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.63. „**Właściciel**” oznacza Pana Adama Małaczka posiadającego udziały w spółce Emitenta;
- 1.64. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.65. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;
- 1.66. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;
- 1.67. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**
 - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
 - 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI**
 - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1 przepisów Ustawy o Obligacjach oraz
 - 3.1.2 Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 6 grudnia 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J.
- 4. SERIA OBLIGACJI**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „J”.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na wykup na Obligacji serii F lub refinansowanie tego wykupu.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 150 (sto pięćdziesiąt) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji nie został określony.

8.2. Warunkiem dokonania przydziału jest wykonanie czynności mających mieć miejsce przed Dniem Emisji i dotyczących zabezpieczeń określonych w pkt 11.;

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Formularz przyjęcia propozycji nabycia Obligacji może zostać złożony w formie elektronicznej.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Hipoteka

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

11.2.2 Przedmiotem obciążenia Hipoteką będą Nieruchomości wskazane w pkt. 1.28 Warunków Emisji.

11.2.3 Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji. W akcie notarialnym ustanawiającym Hipotekę, Hipotece zostaną przyznane roszczenia wejścia na opróżnione miejsca hipoteczne po hipotekach wpisanych w księgach wieczystych poszczególnych Nieruchomości z wyższym pierwszeństwem niż Hipoteka.

- 11.2.4 Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnicy hipoteczni złożą w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2030 r.** Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej)("**Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji**").
- 11.2.5 Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia **31 grudnia 2024 r.**, z zastrzeżeniem pierwotnego wpisania Hipoteki na niższym miejscu hipotecznym. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 11.2.6 Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Wyciągi z operatów szacunkowych Nieruchomości stanowią Załączniki nr 2 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę Nieruchomości.
- 11.2.7 Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipotek na Nieruchomościach lub poszczególnych lokalach wchodzących w skład danej nieruchomości z ksiąg wieczystych dla nich prowadzonych („**Nieruchomość Zwalniania**”), pod łącznymi warunkami:
- (i) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
 - (ii) stosunek sumy wartości nominalnej Obligacji na dzień złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki (ustalonej na podstawie informacji przekazanej przez KDPW lub Firmę Inwestycyjną) do wartości szacunkowych Nieruchomości (biorąc pod uwagę wartość wyceny nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości, określonych w operatach stanowiących Załączniki do Warunków Emisji Obligacji) stanowiących przedmiot zabezpieczenia po dokonaniu zwolnienia nie będzie wyższy niż 0,70.
 - (iii) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Firmy Inwestycyjnej potwierdzającego spełnienie przesłanek, o których mowa w tiretach (i) i (ii).
- 11.2.8 W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipotekiłoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość

objęta wnioskiem Emitenta spełnia opisane wyżej przesłanki zwolnienia („**Potwierdzenie od Administratora**”);

- 11.2.9 Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

11.2.9.1. Wniosek o Zwolnienie;

11.2.9.2. Potwierdzenie od Administratora

11.2.9.3. tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

- 11.2.10 Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;

- 11.2.11 W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.2.9 powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.3. Podporządkowanie Pożyczek

- 11.3.1 Przed Dniem Emisji zostanie zawarta umowa podporządkowania Pożyczek zobowiązaniom z Obligacji, na mocy której Emitent jako pożyczkobiorca zobowiąże się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do niedokonywania spłaty zobowiązań wynikających z Pożyczek na rzecz Właściciela, a Właściciel jako pożyczkodawca zobowiąże się do nieządania od Emitenta spłaty jakichkolwiek świadczeń z tytułu Pożyczek i nieprzyjmowania takich spłat - przed dokonaniem wykupu wszystkich Obligacji („**Podporządkowanie Pożyczek**”).

- 11.3.2 Dzień spłaty oraz wypłaty świadczeń z Pożyczek będzie wypadać po Dniu Wykupu Obligacji.

11.4. Cesja

- 11.4.1 Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przelew praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości** na Administratora Zabezpieczeń.

- 11.4.2 W terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wykupu Obligacji serii F ubezpieczeni – właściciele Nieruchomości obciążanych Hipoteką zawrą z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lokali wchodzących w skład Nieruchomości. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia

- 11.4.3 Polisy dla poszczególnych lokali wchodzących w skład Nieruchomości wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% ich szacowanej wartości wskazanej w wycenach stanowiących Załącznik do Warunków Emisji.

- 11.4.4 Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości lokali wchodzących w skład Nieruchomości.

- 11.4.5 W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

- 11.4.6 Zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji

płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym;

- 11.4.7 W przypadku naprawienia danej szkody (zarówno nie będącej szkodą całkowitą jak i będącej szkodą całkowitą) przez Emitenta ze środków własnych i przedstawienia dokumentu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzającego ten fakt tj. przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed wystąpienia szkody, Administrator przekaze kwotę odszkodowania otrzymanego w związku z tą szkodą Emitentowi.
- 11.4.8 Wyплаcone Administratorowi Zabezpieczeń przez ubezpieczyciela odszkodowania w zakresie szkód niebędących szkodami całkowitymi do łącznej w danym momencie kwoty równej 2.000.000 (dwa miliony) złotych będą następnie wypłacone bezpośrednio Emitentowi z przeznaczeniem na naprawienie szkody (szkód). Powyższa kwota stanowi maksymalne chwilowe saldo odszkodowania, które może być wypłacone z góry – przed likwidacją szkody. Kolejna wypłata w trybie określonym w niniejszym punkcie musi zostać poprzedzona przedłożeniem przez Emitenta dokumentu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowe potwierdzającego przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed wystąpienia szkody.
- 11.4.9 Punkt 11.4.8 nie będzie miał zastosowania w terminie 6 (sześciu) miesięcy przed Dniem Wykupu, a także w przypadku stwierdzenia Podstawy Wcześniejszego Wykupu.
- 11.5. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił BSWW Trust :
- 11.5.1 administratorem Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;
- 11.5.2 administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Cesji i Podporządkowania Pożyczek tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem Cesji, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, i Podporządkowania Pożyczek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Cesji i Podporządkowania Pożyczek.
- („**Umowa administrowania zabezpieczeniami**”) - wyciąg z tej umowy stanowi Załącznik 4 do Warunków Emisji.
- 11.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie administrowania zabezpieczeniami, w szczególności działając w wykonaniu pisemnych instrukcji egzekucyjnych złożonych przez Obligatariuszy – wzór instrukcji egzekucyjnej stanowi Załącznik 1 do Warunków Emisji.
- 11.7. Administrator Zabezpieczeń nie może zostać zmieniony lub odwołany z powierzonej mu funkcji bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji,
- 12.1.2 zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz
- 12.1.3 zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.1.4 Warunków Emisji.

12.2. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **27 grudnia 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- 13.2.1 na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
- 13.2.2 na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

- 13.5.1 w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2 w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

- 14.4.1 Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

- 14.4.2 Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3 Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6 poniżej, w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1 Zaprzestanie prowadzenia działalności
- Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.
- Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie.
- 14.5.2 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
- Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
 - Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 - Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 14.5.3 Wskaźnik Zadłużenia Netto
- Wskaźnik Zadłużenia Netto obliczanego na Dzień Badania wyniesie więcej niż 1,60.
- 14.5.4 Wyплата dywidendy
- Mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
- wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- 14.5.5 Spłata Pożyczek

- (i) Przed Dniem Wykupu Emitent dokona jakiegokolwiek płatności z tytułu Pożyczek;
- (ii) Pożyczki utracą status podporządkowanych lub ich podporządkowanie względem Obligacji wygaśnie lub okaże się nieskuteczne.

14.5.6 Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli podmiotom trzecim pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot trzeci lub udzieli jakiegokolwiek innych form finansowania podmiotom trzecim, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.7 Obciążanie majątku

Emitent lub spółka z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.8 Niekorzystne transakcje

Emitent lub spółka z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.9 Niewypłacalność Emitenta

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

14.5.10 Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

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

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

- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- c. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego lub
- d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11 Postępowanie egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Skonsolidowanego Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta).

14.5.12 Rozwiązanie Emitenta

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

14.5.13 Finansowanie dłużne

- (i) Saldo obligacji wyemitowanych po Dniu Emisji o terminie całkowitego lub częściowego (w przypadku obligacji amortyzowanych) wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu będzie większe niż 5.000.000,00 (pięć milionów) PLN.
- (ii) Emitent lub podmiot z Grupy wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 5.000.000,00 (pięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

Powyższe punkty nie dotyczą emisji obligacji pomiędzy podmiotami z Grupy.

14.5.14 Obowiązki informacyjne

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

14.5.15 Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki, wygaśnięcie polis

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.2.4 lub

- b. Z zastrzeżeniem pkt. 11.2.7 powyżej, Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub
- c. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki lub
- d. polisy ubezpieczeniowe, o których mowa w pkt 11.4 i z zastrzeżeniem postanowień tam zawartych wygasną lub utracą ważność.

14.5.16 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

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

14.6. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:

- 14.6.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały,
- 14.6.2 pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 14.5 Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu,
- 14.6.3 w odniesieniu do zdarzeń opisanych w punktach: 14.5.2, 14.5.8 i 14.5.14 – taki Przypadek Naruszenia przestał trwać i Emitent usunął skutki jego wystąpienia w terminie 5 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1 Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2 Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Roboczy, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3 Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4 Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównnej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy - 1,00%,
- W Dniach Roboczych w IV Okresie Odsetkowym – 0,75%,
- W Dniach Roboczych w V Okresie Odsetkowym – 0,50%,
- W Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym – 0,25%,
- W Dniach Roboczych w VII Okresie Odsetkowym - brak premii.

15.1.5 Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

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

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

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

16.3. Naliczanie odsetek

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

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

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

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

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

Numer Odsetkowego	Okresu Pierwszy dzień danego Odsetkowego	Okresu Ostatni dzień danego Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	27 marca 2024 r.
2.	27 marca 2024 r.	27 czerwca 2024 r.
3.	27 czerwca 2024 r.	27 września 2024 r.
4.	27 września 2024 r.	27 grudnia 2024 r.
5.	27 grudnia 2024 r.	27 marca 2025 r.
6.	27 marca 2025 r.	27 czerwca 2025 r.
7.	27 czerwca 2025 r.	27 września 2025 r.
8.	27 września 2025 r.	27 grudnia 2025 r.

9.	27 grudnia 2025 r.	27 marca 2026 r.
10.	27 marca 2026 r.	27 czerwca 2026 r.
11.	27 czerwca 2026 r.	27 września 2026 r.
12.	27 września 2026 r.	27 grudnia 2026 r.

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

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1 Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

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

16.8. Ustalanie Stopy Procentowej

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

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

16.9. Zmiana Stopy Bazowej

16.9.1 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany.

16.9.2 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.9.3 Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- 16.6.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;
- 16.6.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski
- 16.6.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski
- 16.6.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.6.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
 - 16.6.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - 16.6.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - 16.6.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
 - a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c) mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesiące przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 16.6.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 16.6.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.6.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.9.4 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

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

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

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

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.3 Warunków Emisji udostępni Obligatariuszom:

18.1.1 skonsolidowane Sprawozdania Finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie do dnia 30 czerwca każdego kolejnego roku obrotowego,

18.1.2 półroczne skonsolidowane Sprawozdania Finansowe - w terminie do dnia 30 września każdego kolejnego roku, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta,

Sprawozdania Finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.3 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

18.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej.

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

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

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

- 20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji, o ile jest to zgodne z prawem powszechnie obowiązującym, w szczególności z postanowieniami Ustawy o Obligacjach.
- 20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Firma Inwestycyjna i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – wzór instrukcji egzekucyjnej

Załącznik nr 2 – wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości,

Załącznik nr 3 – wyciąg z Umowy administrowania zabezpieczeniami – w osobnym pliku.

Gdańsk,

Dnia 7 grudnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Adam Małaczek
Stanowisko	Prezes Zarządu
Podpis	

Załącznik nr 1 Wzór instrukcji egzekucyjnej

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[miejscowość], [data]

Od: [●] ("Obligatariusz")

Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń;

Dotyczy: Obligacji serii J emitowanych przez Moderna Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Emitent") na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 06 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych i 00/100) („Obligacje”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 11.6 warunków emisji Obligacji składamy niniejszą instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następujących Zabezpieczeń Obligacji: [●] [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik:

[Dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadczenie depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]

Załącznik nr 2 wyciąg z operatów szacunkowych Nieruchomości



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 8**

KW nr GD1Y/00119432/2

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 8, KW nr GD1Y/00119432/2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Świętojańskiej 43, w skład której wchodzi samodzielny niemieszkalny lokal nr 8, o przeznaczeniu użytkowym, wykończony i zaadoptowany na potrzeby salonu fryzjerskiego dla dzieci, o powierzchni użytkowej wynoszącej 74,32 m ² , zlokalizowany na parterze budynku oraz pomieszczenia przynależne do lokalu nr 8, o łącznej powierzchni użytkowej 29,49 m ² , usytuowane w części wspólnej budynku stanowiące zgodnie z Ustawą część składową lokalu, tj. pom. separatora tłuszczów I o pow. 5,25 m ² - 1, komórka lokatorska ks13 o pow. 3,03 m ² - 1, komórka lokatorska ks23 o pow. 3,50 m ² - 1, komórka lokatorska ks24 o pow. 4,49 m ² - 1, komórka lokatorska ks27 o pow. 6,22 m ² - 1, komórka lokatorska ks28 o pow. 3,52 m ² - 1, komórka lokatorska ks29 o pow. 3,48 m ² - 1; wraz z udziałem 1038 / 101358 części w prawie własności działek gruntowych nr 2074, 2075 i 2077 o łącznej powierzchni 4518 m ² , oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00009231/9. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „BALTIQ PLAZA”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.450,72 m ² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 7051,44 m ² oraz lokali usługowych – 1399,28 m ²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 142 miejsca postojowe. Kompleks dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalno-usługowych o dwóch kondygnacjach podziemnych i sześciu nadziemnych rozdzielono wewnętrznymi dziedzińcem tworzącym Skwer Tajnego Hufca Harcerzy z usytuowanym na nim Pomnikiem Gdynskich Harcerzy. Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00119432/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	- sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	1 951 000 zł (słownie: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)

Krzysztof Płachta
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia Nr 4003
Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03
Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03
Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....

Krzysztof Płachta

PEK – KANCELARIA RZECZNIKOWY MAJĄTKOWEGO Krzysztof Płachta
80-299 Gdańsk, ul. Daru Pomorza 1, tel. 604 554 654, e-mail: kplachta@wp.pl



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 33**

KW nr GD1Y/00119802/7

Gdańsk – grudzień 2023



KANCELARIA RZECZOWNICZY MAJĄTKOWEGO

Krzysztof Plachta

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 33, KW nr GD1Y/00119802/7

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Świętojańskiej 43, w skład której wchodzi samodzielny niemieszkalny lokal nr 33, w stanie wykończonym, wynajmowany na potrzeby biurowe kancelarii prawnej, o powierzchni użytkowej wynoszącej 141,23 m², zlokalizowany na III piętrze budynku wraz z udziałem 1412 / 101358 części w prawie własności działek gruntowych nr 2074, 2075 i 2077 o łącznej powierzchni 4518 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00009231/9. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „BALTIQ PLAZA”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.450,72 m² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 7051,44 m² oraz lokali usługowych – 1399,28 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 142 miejsca postojowe. Kompleks dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalno-usługowych o dwóch kondygnacjach podziemnych i sześciu nadziemnych rozdzielono wewnętrznymi dziedzińcem tworzącym Skwer Tajnego Hufca Harcerzy z usytuowanym na nim Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy. Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00119802/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>4 141 000 zł</p> <p>(słownie: cztery miliony sto czterdzieści jeden tysięcy złotych)</p>

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....

PEK – KANCELARIA RZECZOWNICZY MAJĄTKOWEGO Krzysztof Plachta
80-299 Gdańsk, ul. Daru Pomorza 1, tel. 604 554 654, e-mail: kplachta@wp.pl



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 43**

KW nr GD1Y/00119803/4

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOWNICZY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 43, KW nr GD1Y/00119803/4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Świętojańskiej 43, w skład której wchodzi samodzielny niemieszkalny lokal nr 43, w stanie wykończonym, wynajmowany na potrzeby biurowe kancelarii oferującej usługi finansowe, o powierzchni użytkowej wynoszącej 141,67 m², zlokalizowany na IV piętrze budynku wraz z udziałem 1417 / 101358 części w prawie własności działek gruntowych nr 2074, 2075 i 2077 o łącznej powierzchni 4518 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00009231/9. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „BALTIQ PLAZA”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.450,72 m² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 7051,44 m² oraz lokali usługowych – 1399,28 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 142 miejsca postojowe. Kompleks dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalno-usługowych o dwóch kondygnacjach podziemnych i sześciu nadziemnych rozdzielono wewnętrznymi dziedzińcem tworzącym Skwer Tajnego Hufca Harcerzy z usytuowanym na nim Pomnikiem Gdynskich Harcerzy. Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00119803/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>4 193 000 zł</p> <p>(słownie: cztery miliony sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych)</p>

Krzysztof Płachta
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia Nr 4003
Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03
Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03
Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....*Krzysztof Płachta*.....



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 50**

KW nr GD1Y/00119434/6

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOWNICZY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 43, lokal nr 50, KW nr GD1Y/00119434/6

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Świętojańskiej 43, w skład której wchodzi samodzielny mieszkalny lokal nr 50, o przeznaczeniu mieszkalnym, w stanie wykończonym, przeznaczony do najmu krótkoterminowego, o powierzchni użytkowej wynoszącej 34,07 m², zlokalizowany na V piętrze budynku wraz z udziałem 341 / 101358 części w prawie własności działek gruntowych nr 2074, 2075 i 2077 o łącznej powierzchni 4518 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00009231/9. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „BALTIQ PLAZA”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.450,72 m² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 7051,44 m² oraz lokali usługowych – 1399,28 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 142 miejsca postojowe. Kompleks dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalno-usługowych o dwóch kondygnacjach podziemnych i sześciu nadziemnych rozdzielono wewnętrznymi dziedzińcem tworzącym Skwer Tajnego Hufca Harcerzy z usytuowanym na nim Pomnikiem Gdyńskich Harcerzy. Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej.</p> <p>Lokal dostępny jest z klatki schodowej w pobliżu windy. Lokal wyposażony jest we wszystkie media. W świetle danych uzyskanych podczas wizji lokalnej w skład powierzchni użytkowej wchodzi pokój z aneksem kuchennym, korytarz i łazienka. Lokal w bardzo dobrym standardzie oraz stanie technicznym.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00119434/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>845 000 zł</p> <p>(słownie: osiemset czterdzieści pięć tysięcy złotych)</p>

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 45, lokal nr 30**

KW nr GD1Y/00117987/3

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOWNICZY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej 45, lokal nr 30, KW nr GD1Y/00117987/3

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Świętojańskiej 45, w skład której wchodzi samodzielny mieszkalny lokal nr 30, w stanie wykończonym, wykorzystywany na własne potrzeby biurowe i ekspozycyjne dewelopera, o powierzchni użytkowej wynoszącej 356,86 m², zlokalizowany na V piętrze budynku oraz pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni użytkowej 68,68 m² w tym: pomieszczenie przynależne - komórka lokatorska ks30 o pow. 37,56 m² - 1, komórka lokatorska kw7 o pow. 3,05 m² - 1, komórka lokatorska kw20 o pow. 1,78 m² - 1, komórka lokatorska kw22 o pow. 1,73 m² - 1, komórka lokatorska kw24 o pow. 1,80 m² - 1, komórka lokatorska kw25 o pow. 5,22 m² - 1, komórka lokatorska kw29 o pow. 5,18 m² - 1, komórka lokatorska kw30 o pow. 4,05 m² - 1, komórka lokatorska kw31 o pow. 4,66 m² - 1, komórka lokatorska kw32 o pow. 3,65 m² - 1, wraz z udziałem 4256 / 101358 części w prawie własności działek gruntowych nr 2074, 2075 i 2077 o łącznej powierzchni 4518 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00009231/9. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „BALTIQ PLAZA”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.430,72 m² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 7051,44 m² oraz lokali usługowych – 1399,28 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 142 miejsca postojowe. Kompleks dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalno-usługowych o dwóch kondygnacjach podziemnych i sześciu nadziemnych rozdzielono wewnętrznymi dziedzińcem tworzącym Skwer Tajnego Hufca Harcerzy z usytuowanym na nim Pomnikiem Gdynskich Harcerzy. Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej. Lokal wykorzystywany jest na własne potrzeby biurowe oraz ekspozycyjne dewelopera.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00117987/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>11 531 000 zł</p> <p>(słownie: jedenaście milionów pięćset trzydzieści jeden tysięcy złotych)</p>

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....

PEK – KANCELARIA RZECZNIKOWY MAJĄTKOWEGO Krzysztof Plachta
80-299 Gdańsk, ul. Daru Pomorza 1, tel. 604 554 654, e-mail: kplachta@wp.pl



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 1
KW nr GD1Y/00119746/6**

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZNIKOWY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 1, KW nr GD1Y/00119746/6

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Plac Kaszubski 7, w skład której wchodzi samodzielny niemieszkalny lokal nr 1, o przeznaczeniu użytkowym, wykończony i zaadoptowany na potrzeby prowadzenia biura sprzedaży i sali ekspozycyjnej dewelopera, o powierzchni użytkowej wynoszącej 166,92 m ² (na podstawie zapisów Księgi Wieczystej) wraz z udziałem 633 / 10.000 części w prawie własności działek gruntowych nr 2669, 2670 i 2676 o łącznej powierzchni 721 m ² , oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00017169/2. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „Kamienica Moderna”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 3.365,22 m ² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 2.355,41 m ² oraz lokali usługowych – 280,13 m ²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 33 miejsca postojowe. Lokal użytkowy nr 1, który usytuowany jest na parterze z witrynami od strony Placu Kaszubskiego, jest wykończony i zaadoptowany na potrzeby prowadzenia biura sprzedaży i sali ekspozycyjnej dewelopera. Lokal dostępny jest bezpośrednio z ciągu pieszego przy Placu Kaszubskim. Lokal wyposażony jest we wszystkie media. W świetle danych uzyskanych podczas wizji lokalnej w skład powierzchni użytkowej wchodzi lokal użytkowy, składający się z sali ekspozycyjnej, sali konferencyjnej oraz zaplecza. Dla przedmiotowej nieruchomości została złożona księga wieczysta KW nr GD1Y/00119746/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	- sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	4 120 000 zł (słownie: cztery miliony sto dwadzieścia tysięcy złotych)

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....

Krzysztof Plachta



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 2
KW nr GD1Y/00119747/3**

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 2, KW nr GD1Y/00119747/3

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Plac Kaszubski 7, w skład której wchodzi samodzielny niemieszkalny lokal nr 2, o przeznaczeniu użytkowym, wykończony i zaadoptowany na potrzeby prowadzenia biura projektowego i ekspozycyjne, o powierzchni użytkowej wynoszącej 113,21 m² wraz z udziałem 430 / 10.000 części w prawie własności działek gruntowych nr 2669, 2670 i 2676 o łącznej powierzchni 721 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00017169/2. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „Kamienica Moderna”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 3.365,22 m² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 2.355,41 m² oraz lokali usługowych – 280,13 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 33 miejsca postojowe. Przedmiotowy lokal usytuowany jest na parterze budynku, wykorzystywany jest na potrzeby biura projektowego i ekspozycyjne.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości została złożona księga wieczysta KW nr GD1Y/00119747/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>2 794 000 zł</p> <p>(słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych)</p>

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 4**

KW nr GD1Y/00111108/6

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
ZLOKALIZOWANEJ w Gdyni, przy ul. Plac Kaszubski 7, lokal nr 4, KW nr GD1Y/00111108/6

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Gdyni przy ul. Plac Kaszubski 7, w skład której wchodzi samodzielny mieszkalny lokal nr 4, o przeznaczeniu biurowym, wykończony i zaadoptowany na potrzeby prowadzenia biura projektowego, o powierzchni użytkowej wynoszącej 158,18 m ² wraz z udziałem 600 / 10.000 części w prawie własności działek gruntowych nr 2669, 2670 i 2676 o łącznej powierzchni 721 m ² , oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony, objętych księgą wieczystą KW nr GD1G/00017169/2. Powierzchnia użytkowa lokalu przyjęta na podstawie zapisów Księgi Wieczystej. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „Kamienica Moderna”, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 3.365,22 m ² (w tym powierzchnia użytkowa: lokali mieszkalnych – 2.355,41 m ² oraz lokali usługowych – 280,13 m ²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 33 miejsca postojowe. Przedmiotowy lokal usytuowany jest na parterze budynku, wykorzystywany jest na potrzeby biura projektowego i ekspozycyjne. Dla przedmiotowej nieruchomości została złożona księga wieczysta KW nr GD1Y/00111108/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów zabezpieczenia wierzytelności z obligacji
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>3 428 000 zł</p> <p>(słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych)</p>

Krzysztof Plachta

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Nr 4003

Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03

Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03

Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04



podpis.....

Krzysztof Plachta



**Wycena nieruchomości lokalowej położonej
w Sopocie, przy ul. T. Kościuszki 66, lokal nr 1 i 2
KW nr GD1S/00019357/7 i GD1S/00019358/4**

Gdańsk – grudzień 2023



Krzysztof Plachta



KANCELARIA RZECZOWNICY MAJĄTKOWEGO

e-mail: kplachta@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻNEJ
w Sopocie przy ul. T. Kościuszki 66, lokal nr 1 i 2, KW nr GD1S/00019357/7 i GD1S/00019358/4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana w budynku mieszkalno-usługowym zlokalizowanym w Sopocie przy ul. T. Kościuszki 66, w skład której wchodzi dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 212,24 m²: samodzielny niemieszkalny lokal nr 1 o powierzchni użytkowej wynoszącej 90,13 m² (na podstawie zapisów Księgi Wieczystej) wraz z udziałem 92 / 1.000 części oraz samodzielny niemieszkalny lokal nr 2 o powierzchni użytkowej wynoszącej 122,11 m² (na podstawie zapisów Księgi Wieczystej) wraz z udziałem 125 / 1.000 części. Udziały w prawie własności działek gruntowych nr 62 i 63/1 o łącznej powierzchni 686 m², oraz we współwłasności budynku z którego lokal ten jest wydzielony objętych księgą wieczystą KW nr GD1S/00005730/5. Działki zabudowane są nowoczesnym budynkiem mieszkalno-usługowym „Victoria Residence”, wraz z garażem podziemnym, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1.513,9 m² (w tym powierzchnia użytkowa: 13 apartamentów mieszkalnych – 792,0 m² oraz 2 lokali usługowych – 212,24 m²) oraz garażu podziemnego przeznaczonego na 13 miejsc postojowych. Przedmiotowe lokale usytuowany jest na parterze budynku, połączone są w jeden lokal użytkowy wykorzystywany przez wynajmującego na potrzeby biura sprzedaży i ekspozycyjne.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości została złożona księga wieczysta KW nr GD1S/00019357/7 oraz GD1S/00019358/4, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z obligacji.
Metoda określenia wartości	Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2023r. - określenia wartości nieruchomości: 01.12.2023r. - określenia stanu nieruchomości: 27.11.2023r. - wizji terenowej: 27.11.2023 r.
Wartość rynkowa obecna nieruchomości	<p>3 847 000 zł</p> <p>(słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych)</p> <p>w tym</p> <p>wartość lokalu U1: 1 634 000 zł oraz wartość lokalu U2: 2 213 000 zł</p>

Krzysztof Plachta
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia Nr 4003
Przeszkolony dla potrzeb skarbowo-podatkowych Nr 1051/XXIII/03
Przeszkolony dla potrzeb sektora bankowego Nr 2527/XLIII/03
Przeszkolony dla potrzeb rzecznictwa sądowego Nr 489/XII/04

podpis.....



Krzysztof Plachta

Domżała Paweł
Doradztwo Gospodarcze
TRITUM Business Park
Aleja Zwycięstwa 241/13
81-521 Gdynia



Paweł
Domżała

OPERAT SZACUNKOWY

lokali usługowych w inwestycji deweloperskiej

położonej w Gdańsku, przy ul. Łąkowej 60D

lokale usługowe nr 1-5 o łącznej powierzchni 267,80 m²

Gdynia, dnia 30 listopada 2023 roku

Paweł
Domżała

Elektronicznie
podpisany przez
Paweł Domżała
Data: 2023.11.30
18:44:31 +01'00'

Sporządził:
Paweł Domżała
Rzecznik Majątkowy nr 4025

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze TRITUM Business Park Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy lokali usługowych w inwestycji deweloperskiej położonej w Gdańsku, przy ul. Łąkowej 60D lokale usługowe nr 1-5 o łącznej powierzchni 267,80 m ²	Strona 3
--	---	----------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest są lokale usługowe w inwestycji deweloperskiej położone w Śródmieściu Gdańska, przy ul. Łąkowej 60D na terenie działki nr 157/51 objętej KW nr GD1G/00116897/3 o powierzchni 5.655 m². Lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 267,80 m² położone jest na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową:

- lokal usługowy nr 1 o powierzchni 89,44 m²
- lokal usługowy nr 2 o powierzchni 33,89 m²
- lokal usługowy nr 3 o powierzchni 47,36 m²
- lokal usługowy nr 4 o powierzchni 31,78 m²
- lokal usługowy nr 5 o powierzchni 65,33 m²

Lokale nie są jest jeszcze samodzielnie wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi – zostaną one wyodrębnione z nieruchomości gruntowej w momencie sprzedaży lub też ustanowienia zabezpieczenia.

2. CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokali na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności w związku z emisją obligacji.

3. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALI USŁUGOWYCH:

6.607.000 zł

(słownie: sześć milionów sześćset siedem tysięcy złotych)

Numer lokalu	Powierzchnia	Wartość rynkowa
Lokal nr 1	89,44	1 979 000
Lokal nr 2	33,89	954 000
Lokal nr 3	47,36	1 334 000
Lokal nr 4	31,78	895 000
Lokal nr 5	65,33	1 445 000
Razem	267,80	6 607 000

4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:

Gdynia, dnia 30 listopada 2023 roku



Sporządził:
Paweł Domżała
Rzeczoznawca Majątkowy nr 4025

Załącznik nr 3 – wyciąg z Umowy administrowania zabezpieczeniami – w osobnym pliku.