

DOKUMENT OFERTOWY



WRATISLAVIA WISE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

*sporządzony w związku z Ofertą Publiczną do 3.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A
o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości
nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych sporządzony na podstawie art. 37a Ustawy
o ofercie*

**Niniejszy Dokument Ofertowy stanowi zarazem propozycję nabycia obligacji,
o której mowa w przepisach ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r.**

*Firma inwestycyjna pośrednicząca w
Ofercie Publicznej*



PROSPER CAPITAL®
DOM MAKLESKI

Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
ul. Waryńskiego 3A
00-645 Warszawa

Warszawa, 29 października 2021 roku

Wstęp

Niniejszy Dokument Ofertowy został przygotowany w związku z Ofertą Publiczną do 3.000 (słownie: trzech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki Wratislavia Wise sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych).

Oferowanie Obligacji Serii A odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym. Niniejszy Dokument Ofertowy jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach Serii A, ich Ofercie i Emitencie.

Niniejszy Dokument Ofertowy nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokument został wyłącznie przyjęty i zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

1. INFORMACJE O EMITENCIE

Firma pełna:	Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Wratislavia Wise sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław
Telefon:	+48 793 091 986
Poczta elektroniczna:	kontakt@wratislaviawise.pl
Strona internetowa:	www.wratislaviawise.pl
Numer KRS:	0000911826
REGON:	389495690
NIP:	897-189-38-26
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA LUB IMIĘ I NAZWISKO ORAZ SIEDZIBA (MIEJSCE ZAMIESZKANIA) OFERUJĄCEGO

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego. W ramach Oferty Publicznej nie będą sprzedawane żadne obligacje, oferowane są jedynie obligacje nowej emisji.

3. INFORMACJA O TYM, CZY DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH, WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA Z TYTUŁU TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ STOPNIU ICH REALIZACJI ZOSTAŁY UDOSTĘPNIONE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PRZEZ KRAJOWY DEPOZYT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A.

Emitent dotychczas nie emitował obligacji, w związku z powyższym Emitenta nie dotyczył obowiązek zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW.

4. LICZBA RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ

Na podstawie niniejszego Dokumentu oferuje się do 3.000 (słownie: trzech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

5. PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

W dacie emisji Obligacji Serii A obligacje będą niezabezpieczone. Natomiast zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent, Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 zobowiązani są do ustanowienia zabezpieczeń opisanych w ramach niniejszego ustępu w przyszłości, nie później jednak niż w terminie 5 (pięciu) dni od Dnia Przydziału (z zastrzeżeniem odmiennego terminu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki). Powyższe oznacza, że Obligacje Serii A zostaną wydane przed datą ustanowienia zabezpieczeń.

Emitent jako podmiot udzielający zabezpieczenia – w terminie wskazanym powyżej - zobowiązuje się do udzielenia zabezpieczenia w postaci Oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnik wekslowy oraz Umowy Wekslowej (porozumienia wekslowego), na mocy której upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla i wyda mu 1 (jedną) sztukę Weksla in blanco z własnego wystawienia.

Ponadto, podmiotami udzielającymi zabezpieczenia w postaci poręczeń cywilnych do zapłaty wymagalnych wierzytelności, na wypadek, gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał, przy czym poręczenia zostaną udzielone do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A przez:

1. Spółkę Intelligent Solutions Polska sp. z o.o. spółkę komandytową we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000764806, REGON: 382199540, NIP: 8992855570,
2. Spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000927343, REGON: 520223275, NIP: 8971897238.

- które to spółki złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciele, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5.

Ponadto, Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nabycia nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00058885/2 (dalej jako: „Nieruchomość”). Wniosek w przedmiocie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki złożony zostanie w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości przez spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) z siedzibą we Wrocławiu, która to w terminie 5 Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości złożą oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki, przy czym suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatoriuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu Ofertowego.

6. CENA EMISYJNA (SPRZEDAŻY) OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) i jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

7. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE DOKUMENTU

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej, niż 100.000,00 EUR i mniej niż 1.000.000,00 EUR, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy nie będą mniejsze niż 100.000,00 EUR i będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR. W takim przypadku dokument ofertowy nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

8. WSKAZANIE NAZWY (FIRMY) I SIEDZIBY PODMIOTU POŚREDNICZĄCEGO W OFERCIE PUBLICZNEJ ORAZ GWARANTÓW EMISJI

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Na dzień publikacji niniejszego Dokumentu Ofertowego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

9. DATA WAŻNOŚCI DOKUMENTU ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE DOKUMENT ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Niniejszy Dokument został opublikowany w dniu 29 października 2021 r. Termin ważności niniejszego Dokumentu rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem dnia przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii A przeprowadzanej na podstawie niniejszego Dokumentu. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Dokumentu w dniu 29 października 2021 r.

10. TRYB W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W DOKUMENCIE, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartej w Dokumencie Ofertowym, która może wpłynąć na ocenę papierów wartościowych

i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Dokumentu Ofertowego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Dokumentu Ofertowego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, a więc na stronach internetowych Emitenta: www.wratislaviawise.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Dokumentu Ofertowego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia zgody określa się w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Wycofanie zgody następuje poprzez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Dokumentu Ofertowego lub Suplementów, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji Obligacji, niewymagającą udostępnienia Suplementu do Dokumentu Ofertowego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją Suplementu, w formie Komunikatu Aktualizującego, w sposób, w jaki został udostępniony Dokument, a więc na stronach internetowych Emitenta: www.wratislaviawise.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Dokumentu kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie.

SPIS TREŚCI

1. Informacje o Emitencie	2
2. Nazwa (firma) i siedziba lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego	2
3. Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	2
4. Liczba rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej	2
5. Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	4
7. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Dokumentu	4
8. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu pośredniczącego w ofercie publicznej oraz gwarantów emisji	4
9. Data ważności Dokumentu oraz data, do której informacje aktualizujące Dokument zostały uwzględnione w jego treści	4
10. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Dokumentcie, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości	4
I. CZYNNIKI RYZYKA	9
11. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową oraz działalnością Emitenta	9
12. czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta	14
13. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
II. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM	25
14. Oświadczenie Emitenta	25
15. Oświadczenie Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.	26
III. DANE O EMISJI	27
1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	27
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	28
Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji	28
Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści	28
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	28
3.1. Wysokość oprocentowania	30
3.2. Terminy, od którego należy się oprocentowanie	30
3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania	30
3.4. Terminy wypłaty oprocentowania	30
3.5. Terminy i zasady wykupu Obligacji	31
3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	32
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	33
4a. Informacje o podmiotach udzielających zabezpieczenia	35
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	36
6. Informacje o administratorze zabezpieczeń, ustanowionych w związku z emisją obligacji	36
7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	36
8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta	36
8.1 Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy	37

8.2 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza.....	37
8.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta	37
9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	38
10. Próg dojścia emisji do skutku	38
11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	38
12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	38
13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych.....	38
14. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	38
15. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	39
15.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta.....	39
15.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	39
15.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem.....	40
15.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	42
15.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne	43
15.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	44
15.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	45
15.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	45
15.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot.....	45
16. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	46
IV. DANE O EMITENCIE.....	47
1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	47
2. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	47
3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent.....	47
4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	47
5. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta	47
6. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	47
7. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	48
8. Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	48
9. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	48
10. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta.....	48
11. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	48
12. Prognozy wyników finansowych Emitenta	48
13. Osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta.....	49
14. Dane o strukturze wspólników.....	51

15. Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	51
16. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	53
V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE	54
Sprawozdanie finansowe Emitenta	54
Sprawozdanie finansowe Poręczyciela 2	54
Sprawozdanie finansowe Poręczyciela 1	55
VI Załączniki	81
Załącznik 1 – Odpis z właściwego rejestru	81
Odpis z właściwego dla Emitenta rejestru	81
Odpis z właściwego dla Poręczyciela 1 rejestru	86
Załącznik 2 – Umowy spółek.....	97
Aktualna Umowa Spółki Emitenta	97
Aktualna Umowa Spółki Poręczyciela 1	99
Aktualna Umowa Spółki Poręczyciela 2	111
Załącznik 3 – Uchwała Emisyjna oraz Warunki Emisji Obligacji	113
Załącznik 4 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na Obligacje	134
załącznik 5 – Formularz zapisu na obligacje	135
Załącznik 6 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń	138
Załącznik 7 – Objasnienie definicji i skrótów	148

I. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Dokumentem Ofertowym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta.

Należy zaznaczyć, że działalność Emitenta jest ściśle skorelowana z działalnością Spółek Celowych, których współnikiem jest Emitent i które to Spółki Celowe zostaną przez Emitenta dokapitalizowana ze środków pozyskanych z niniejszej emisji Obligacji celem 1) współfinansowania zakupu nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00058885/2 („Nieruchomość”) oraz 2) współfinansowania I etapu inwestycji Cisova Park realizowanego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 509, obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00077391/1. Reasumując wyżej przedstawione - należy stwierdzić, że czynniki ryzyka opisane poniżej bezpośrednio odnoszą się zarówno do działalności Emitenta jak i Spółek Celowych, a spłata wierzytelności z Obligacji nastąpi wskutek realizacji inwestycji I etapu inwestycji Cisova Park. Nadmienienia wymaga, że kolejność, w której zostały wymienione ryzyka opisane w ramach niniejszego rozdziału nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Spółki należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej.

Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz charakter działalności gospodarczej Emitenta oraz Spółek Celowych nie zostały w niniejszym Dokumencie Ofertowym opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części zainwestowanego kapitału. Inwestor powinien być świadomy ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które nie będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą.

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ ORAZ DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Ryzyko związane ze źródłami finansowania

Emitent, jak i Spółki Celowe, swoją dotychczasową działalność finansowały wyłącznie z własnych środków oraz ze środków własnych współników. Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu emisji obligacji, ani z tytułu finansowania udzielonego przez podmioty wykonujące czynności bankowe w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Istnieje ryzyko, że Emitent nie pozyska wystarczającej sumy środków z emisji obligacji oraz zarówno Emitent, jak i Spółki Celowe nie pozyskają niezbędnych środków z innych źródeł na realizację projektu deweloperskiego Cisova Park, czy też pozyskane środki nie będą tak wysokie jak zakładał Emitent. Niewykluczone jest również, że współnicy Emitenta przestaną pokrywać dalsze finansowanie Emitenta ze środków własnych. Konsekwencją może stanowić niezrealizowanie planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Ryzyko krótkiego prowadzenia działalności

Emitent rozpoczął prowadzenie działalności w drugiej połowie 2021 roku, również obydwie Spółki Celowe realizujące inwestycje Cisova Park zostały zarejestrowane w drugiej połowie 2021 roku. Z uwagi na bardzo wczesny etap rozwoju działalność gospodarczej wskazanych podmiotów to jest ona obciążona ryzykiem w postaci niedostosowania ich działalności operacyjnej do wymogów rynku, uzyskania wyników gorszych od planowanych, nieodpowiedniej znajomości

branży oraz nieosiągnięcia oczekiwanej pozycji na rynku deweloperskim, a wskutek powyższego niemożność realizacji planowanej inwestycji Cisova Park w całości lub części. Co więcej, dotychczas ani Emitent, ani żadna ze Spółek Celowych nie sporządziły sprawozdań finansowych, gdyż za dzień kończący pierwszy rok obrotowy dla każdego z wyżej wymienionych podmiotów przyjęty został 31 grudnia 2022 r. Wystąpienie powyższego ryzyka minimalizowane jest jedynie przez posiadanie przez osobę wchodzącą w skład zarządu Emitenta doświadczenia w zarządzaniu spółkami oraz w realizacji projektów deweloperskich na rynku nieruchomości.

Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu

W skład zarządu wchodzi wyłącznie jeden z założycieli Emitenta. Powoduje to silny związek między sferą właścicielską i działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnego Prezesa Zarządu z pełnionej funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Tożsama sytuacja ma miejsce w przypadku obydwu Spółek Celowych, które – jako spółki komandytowe – reprezentowane są przez komplementariusza TBRE spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000911707) z siedzibą we Wrocławiu, w skład zarządu, której wchodzi wyłącznie Pan Mirosław Kępa (założyciel Emitenta). Wskazania wymaga, że w przypadku zmiany w strukturze właścicielskiej wyżej wymienionych podmiotów może nastąpić również zmiana w składzie zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz Spółek Celowych, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że Pan Mirosław Kępa jest jednocześnie większościowym udziałowcem Emitent oraz komplementariusza Spółek Celowych. Tym samym należy podkreślić, że działalność Emitenta oraz Spółek Celowych jest w pełni uzależniona od decyzji większościowego udziałowca, a w przypadku problemów kapitałowych lub płynnościowych nie posiada istotnego zasobu innych udziałowców, gotowych do dokapitalizowania Emitenta. Z drugiej strony taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania. Ponadto, brak rozdrobionej struktury udziałowej może również powodować łatwiejsze dążenie do zmian o charakterze kapitałowym i właścicielskim, a po ewentualnej transakcji Emitent nie może przewidzieć planów biznesowych nowych udziałowców.

Ryzyko spadku cen domów jednorodzinnych

Wpływ na osiągane przez Emitenta oraz Spółki celowe przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny sprzedaży oferowanych domów jednorodzinnych, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny domów uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane domy oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych domów;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego domu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen domów jednorodzinnych przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana inwestycja Cisova Park nie osiągnie założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Emitenta oraz Spółek Celowych. Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim

czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. W celu minimalizacji tego ryzyka Emitent przy współpracy ze Spółkami Celowymi jasno określił długość wykonywania poszczególnych etapów projektu i dąży do ich utrzymania, zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji. Ponadto, powyższe ryzyko jest minimalizowane etapowaniem realizacji inwestycji. Inwestycja realizowana będzie w czterech etapach, dla każdego z etapów wydane zostało odrębne i niezależne od pozostałych pozwolenie na budowę. Powyższe pozwala na bieżące monitorowanie rentowności inwestycji Cisova Park oraz umożliwia Emitentowi oraz Spółkom Celowym wycofanie się z realizacji poszczególnych etapów przed poniesieniem znaczących kosztów na ich realizację.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, iż lokalizacja nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja Cisova Park okaże się nieatrakcyjna dla potencjalnych nabywców. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność przed czasem zakończenia realizacji poszczególnych etapów inwestycji. Niewykluczone, że wzrost zainteresowania nabywców domami jednorodzinnymi, spowodowany m. in. wystąpieniem epidemii Covid, ulegnie w najbliższym okresie osłabieniu. Wystąpienie takich okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółek Celowych oraz Emitenta, w związku z powyższym spółki na bieżąco monitorują sytuację na rynku nieruchomości, starając się kierować treści marketingowe do odpowiednich odbiorców. Niemniej, nie można wykluczyć, że wszelkie próby mitygacji niniejszego ryzyka okażą się nieskuteczne.

Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy

W przypadku branży deweloperskiej inwestycje realizowane są przy użyciu specjalistycznych maszyn, na wysokościach oraz przy użyciu materiałów zaawansowanych technologicznie. Ponadto, prace prowadzone są na zewnątrz, a tym samym osoby pracujące narażone są na czynniki atmosferyczne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wykonywanie prac związanych z budową osiedla domów jednorodzinnych wiąże się z ryzykiem wystąpienia wypadków oraz innych negatywnych, nieprzewidzianych zdarzeń podczas pracy. Emitent, jak i Spółki Celowe dążą do minimalizacji opisanego ryzyka dbając o to by prace – zwłaszcza związane z obsługą maszyn - wykonywane były przez podmioty posiadające adekwatną wiedzę oraz umiejętności.

Ryzyko związane z realizacją inwestycji deweloperskiej

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników stricte powiązanych z tym rodzajem aktywności biznesowej, które bezpośrednio wpływają na samą możliwość realizacji inwestycji deweloperskiej, jak i jej rentowność oraz powodzenie wśród nabywców. Wśród najważniejszych należy wymienić:

- 1) Cykliczność rynku nieruchomości,
- 2) Konieczność posiadania odpowiednich zgód i decyzji administracyjnych,
- 3) Dostępność, jakość i cenę materiałów wytwórczych,
- 4) Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi,
- 5) Możliwość wystąpienia zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających kontynuację prac zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- 6) Nieterminowość lub nierzetelność podwykonawców.

Wystąpienia wymienionych czynników, a tym samym materializację opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć. Emitent oraz Spółki Celowe celem jego minimalizacji dążą do zapewnienia płynności prac związanych z realizacją inwestycji, dbając o dobór kontrahentów i podwykonawców oraz analizując aktualną sytuację na rynku materiałów. W toku dotychczasowej realizacji prac nad I

etapem inwestycji Cisova Park żaden z opisanych czynników nie wpłynął negatywnie na realizację prac. Niemniej, pomimo powyższych starań nie można wykluczyć wystąpienia przedmiotowego ryzyka, co będzie miało bezpośredni wpływ na sytuację finansową spółek oraz może negatywnie wpłynąć spłatę należności z Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąc podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Powyższe ryzyko może zmaterializować się zarówno poprzez uiszczenie nieadekwatnie wysokiej ceny za nieruchomości nabywane przez Spółki Celowe, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży domów jednorodzinnych budowanych w ramach projektu inwestycyjnego, wskutek czego będą one znacząco niższe od planowanych. Powyższe zaś może przyczynić się do niższej rentowności inwestycji Cisova Park. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy określający wartość nieruchomości.

Ryzyko wad fizycznych nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu nieruchomości. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości zachodzi ryzyko, że w toku realizacji poszczególnych etapów inwestycji wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości utrudniające lub uniemożliwiające realizację inwestycji w zgodnie z projektem. Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych. Wystąpienie wad fizycznych nieruchomości może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji inwestycji zgodnie z projektem stanowiącym podstawę wydania pozwoleń na budowę. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka przeprowadzona została analiza nieruchomości a zbywca nieruchomości złożył stosowne oświadczenia w tym przedmiocie, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a część wad fizycznych nieruchomości może uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wad prawnych nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nieruchomość, której zakup planuje współfinansować Emitent oraz nieruchomość, na której realizowany jest I etap inwestycji Cisova Park są obciążone wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, może przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych przez spółki zaangażowane w inwestycję deweloperską, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka przeprowadzona została analiza stanu prawnego nieruchomości a zbywca nieruchomości złożył stosowne oświadczenia w ramach zawieranych umów, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

Ryzyko związane z zawarciem transakcji

Ryzyko to jest związane zarówno z kwestiami formalnymi, jak i faktycznymi koniecznymi do przejścia prawa własności nieruchomości. Nieprawidłowości w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron, czy też nieprawidłowe lub nieprecyzyjne zapisy w umowach mogą utrudnić lub uniemożliwić przejście prawa własności. Powyższe – w zależności od okoliczności – może przyczynić się również do niemożności nabycia nieruchomości po cenie ustalonej przez strony w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości czy też

opóźnienia przejścia prawa własności. Ponadto skutek materializacji niniejszego ryzyka może nastąpić niemożność nabycia Nieruchomości uniemożliwi realizację kolejnych etapów inwestycji Cisova Park. By ograniczyć przedmiotowe ryzyko dołożona została należyta staranność w procesie przygotowania transakcji, zwłaszcza w zakresie sporządzenia umów zawieranych celem przeniesienia własności, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

Ryzyko niepowodzenia strategii biznesowej

Emitent w ramach przyjętej strategii biznesowej wprowadza rozwiązania mające na celu zwiększenie konkurencyjności projektu Cisova Park na rynku lokalnych osiedli domów jednorodzinnych, dążąc tym samym do zwiększenia rentowności projektu. Przyszłe wyniki finansowe Emitenta zależą od skuteczności podejmowanych działań, dostępu do kapitału oraz adaptacji do zmiennych warunków otoczenia gospodarczego i potrzeb klientów (tu: potencjalnych nabywców domów jednorodzinnych). Każda strategia inwestycyjna jest obciążona ryzykiem jej niepowodzenia. Przy ocenie szansy realizacji przez spółki celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie ryzyka popełnienia błędów przez osoby zarządzające. Również krótki okres działalności wszystkich ze spółek sprawia, że zmaterializowanie się opisanego ryzyka jest niewykluczone. Nie można wykluczyć, że realizacja projektu inwestycyjnego Cisova Park może nie przynieść zamierzonego rezultatu w zakładanym terminie lub może nie odpowiadać na potrzeby potencjalnych klientów. Tym samym wszystkie lub część z zaplanowanych etapów projektu mogą w ogóle nie dojść do skutku, co wpłynie negatywnie na sytuację finansową Emitenta. Zarząd Emitenta minimalizuje ryzyko poprzez analizę czynników mogących mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na jego działalność i wyniki finansowe, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania dostosowawcze w ramach realizowanej strategii.

Ryzyko związane z zapewnieniem źródeł finansowania działalności

Współrealizacja przez Emitenta kolejnych etapów planowanej inwestycji Cisova Park wraz ze Spółkami Celowymi wymaga w szczególności zapewnienia źródeł finansowania. Brak dostępu do wystarczających zasobów służących finansowaniu działalności, tj. środków własnych wspólników Spółki oraz finansowania dłużnego może doprowadzić do niezrealizowania wszystkich etapów budowy Cisova Park w zaplanowanym terminie, a tym samym negatywnie wpłynąć na realizację planów sprzedażowych nieruchomości w terminach estymowanych przez Emitenta. Częściowa lub całkowita realizacja tego ryzyka może negatywnie wpłynąć na przyszłą sytuację majątkową i gospodarczą Emitenta oraz Spółek Celowych oraz utrudnić pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych niezbędnych dla zakończenia wszystkich etapów inwestycji Cisova Park, jak i spłatę należności z Obligacji. W dotychczasowej historii działalności Emitent nie korzystał z finansowania dłużnego, a inwestycja finansowana była m. in. ze środków własnych wspólników Emitenta.

Ryzyko związane z kolejną emisją obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji umożliwią mu współfinansowanie zakupu nieruchomości przez Spółkę Celową oraz dofinansowanie realizacji I etapu inwestycji Cisova Park. Strategia rozwoju spółek prawdopodobnie będzie wymagać pozyskania większej ilości środków, niż możliwe do pozyskania z emisji Obligacji Serii A, środków własnych wspólników Spółki oraz przychodów uzyskiwanych ze sprzedaży domów jednorodzinnych. Niewykluczone jest zatem, że w przyszłości Emitent zdecyduje się przeprowadzać kolejną emisję obligacji lub będzie szukał innych źródeł finansowania, co może zwiększyć wielkość zadłużenia.

Ryzyko braku pozyskania środków na finansowanie działalności

Dotychczasowa realizację projektu Cisova Park była finansowana przede wszystkim przy wykorzystaniu środków własnych wspólników. Zaprzeszanie przez wspólników zapewniania finansowania inwestycji może przełożyć się na trudności w realizacji projektu Cisova Park i utratę płynności finansowej Emitenta oraz Spółek Celowych. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć

na wyniki, kondycję finansową i perspektywy rozwoju wskazanych podmiotów. Spółka planuje ograniczać ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania oraz ostrożne planowanie wraz ze Spółkami Celowymi terminów oraz kosztów realizacji kolejnych etapów inwestycji Cisova Park, przy uwzględnieniu niezbędnych rezerw bezpieczeństwa.

Ryzyka zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe

Charakter prowadzonej działalności oraz dotychczasowe doświadczenie wskazują na niewielką możliwość wpływu czynników nadzwyczajnych na aktywność biznesową Spółki. Nie można jednak wykluczyć, że ewentualne:

- (i) działania wojenne,
- (ii) działania o charakterze terrorystycznym,
- (iii) zjawiska epidemiologiczne oraz
- (iv) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji projektu inwestycyjnego Cisova Park, jak i na popyt na domy jednorodzinne.

Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta oraz Spółki Celowe

Ryzyko upadłości dotyczy wszystkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podlegających przepisom ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Statystycznie, mniejsze lub młodsze spółki cechują się większym prawdopodobieństwem ogłoszenia upadłości niż większe lub dłużej działające na tym rynku podmioty gospodarcze. Zarząd Emitenta oraz komplementariusza Spółek Celowych w celu mitygacji tego ryzyka dokładają wszelkich starań, aby zobowiązania ww. podmiotów były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego, w ocenie Zarządu Emitenta, nie występuje przedmiotowe ryzyko.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM EMITENTA

Ryzyko związane z konkurencją

Emitent oraz Spółki Celowe prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną konkurencję, głównie ze strony podmiotów krajowych. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość pozyskania nabywców domów jednorodzinnych, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność do usług podwykonawców.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży domów jednorodzinnych, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiąganą przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka głównie poprzez dywersyfikację sprzedaży poprzez etapowanie projektu, próbę wyróżnienia inwestycji deweloperskiej spośród lokalnych inwestycji oraz staranne zaprojektowanie inwestycji pod określoną grupę docelową (każdy dom jednorodzinny został zaprojektowany w zabudowie szeregowej z wbudowanym garażem, dodatkowym miejscem postojowym, własnym ogródkiem, posiada 5 pokoi o łącznej powierzchni 98-104 m², garaż i poddasze użytkowej) oraz poprzez zaproponowanie inwestycji deweloperskiej położonej w atrakcyjnym otoczeniu, tj. w pobliżu parku, z wyznaczonymi ścieżkami rowerowymi przez las oraz nad brzegiem rzeki. Spółki celem odpowiedniego reagowania na opisane ryzyko na bieżąco monitorują rynek nieruchomości i zamierzają odpowiednio dostosować strategię marketingową poszczególnych etapów do sytuacji na rynku.

Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej

Na osiągnięte przez Emitenta i Spółkę Celową wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań ww. podmiotów. Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Emitent oraz Spółka Celowa. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Emitenta i Spółki Celowej lub zwiększenie kosztów działalności ww. podmiotów. Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Takie zjawisko może negatywnie oddziaływać na osiągnięte przez Emitenta oraz Spółkę Celową wyniki finansowe, a w konsekwencji na możliwości spełnienia przez Emitenta świadczeń z Obligacji Serii A.

Mając na uwadze, że działalność Emitenta będzie koncentrowała się wokół sprzedaży domów jednorodzinnych osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości oferowane w ramach inwestycji Cisova Park. To z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki, a tym samym spełnieniu świadczeń z Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży nieruchomości

Emitent, jak i Spółki Celowe, działają na rynku charakteryzującym się wysokim stopniem wrażliwości na ogólną sytuację ekonomiczno-gospodarczą panującą w kraju. Istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury w branży nieruchomości. Powyższe mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta oraz Spółek Celowych, jako podmiotów realizujących projekt deweloperski Cisova Park. Należy mieć na uwadze, że rynek nieruchomości powiązany jest z ogólną koniunkturą gospodarczą, tak więc pogorszenie ogólnej koniunktury z dużym prawdopodobieństwem wpłynęłoby negatywnie na koniunkturę rynku nieruchomości, przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Emitenta oraz Spółek Celowych. Mając na względzie możliwe pogorszenie koniunktury w branży nieruchomości zarząd Emitenta na bieżąco ją monitoruje i stara się uwzględnić zachodzące zmiany w działalności Emitenta oraz dostosowywać do nich założoną strategię spółki, jak i realizacji samej inwestycji Cisova Park. Powyższe czynności Emitenta możliwe są m. in. dzięki pozyskaniu pozwoleń na budowę pozwalających na etapowaniu projektu deweloperskiego w myśl art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym

Zagrożeniem dla działalności Emitenta może być zmienność systemu prawnego. Często zmieniające się przepisy, pociągające za sobą zmianę ich wykładni, istotnie utrudniają prowadzenie działalności gospodarczej oraz znacznie ograniczają przewidywalność wyników finansowych. Potencjalne zmiany przepisów prawnych, w szczególności prawa podatkowego, prawa konsumenckiego (w tym upadłości konsumenckiej i kredytu konsumenckiego), prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego, w szczególności emitowania oraz obrotu papierami wartościowymi) oraz

otoczenia regulacyjnego, mogą negatywnie wpływać na wyniki osiągnięte przez Emitenta oraz generować dodatkowe koszty prowadzenia działalności. Za szczególnie istotne należy uznać przepisy kształtujące system podatkowy. Niestabilność systemu podatkowego w Polsce, wynikająca z nieprecyzyjności oraz braku jednolitości przepisów prawnych powoduje, że ryzyko podatkowe w Polsce jest stosunkowo duże w odniesieniu do bardziej stabilnych systemów podatkowych innych krajów rozwiniętych. Nie można zagwarantować, że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla Spółki interpretacji przepisów podatkowych stosowanych przez Spółkę.

Niekorzystne z punktu widzenia Emitenta zmiany regulacji prawnych mogą spowodować zmniejszenie uzyskiwanych przychodów bądź wzrost kosztów. Po stronie Emitenta zachodzi w związku z tym konieczność ponoszenia kosztów związanych z monitorowaniem zmian legislacyjnych oraz dostosowywania działalności do zmieniających się regulacji. Zmiany niektórych przepisów mogą wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów oraz niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, co w konsekwencji może utrudniać realizację długoterminowych celów strategicznych oraz powodować trudności w ocenie skutków przyszłych zdarzeń czy decyzji.

W przypadku przyjęcia przez organy niekorzystnej dla Emitenta interpretacji przepisów prawnych, w tym w szczególności w zakresie prawa podatkowego, należy liczyć się z negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta, jego sytuacji finansowej i perspektyw rozwoju. Od momentu rozpoczęcia prowadzenia działalności przez Spółkę przepisy prawne zmieniały się wielokrotnie, zasadniczo jednak zmiany te nie miały znaczącego wpływu na działalność Emitenta.

Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu podatkowego

Niestabilność systemu podatkowego w Polsce, wynikająca z nieprecyzyjności oraz braku jednolitości przepisów prawnych powoduje, że ryzyko podatkowe w Polsce jest stosunkowo duże w odniesieniu do bardziej stabilnych systemów podatkowych innych krajów rozwiniętych. Niejednolite interpretacje podatkowe dokonywane przez uprawnione organy, jak również zmiany przepisów prawnych w tej dziedzinie niosą z sobą pewne ryzyko dla działalności Spółki i mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i możliwości spełnienia zobowiązań wobec Obligatariuszy.

Ryzyko naruszenia przepisów dotyczących ochrony konsumentów

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zakazują stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przykładowo takich jak stosowanie niedozwolonych postanowień i warunków umów, czy reklam wprowadzających w błąd. Katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, co oznacza, że UOKiK może uznać daną praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nawet wówczas, gdy nie jest ona wprost wskazana jako zakazana w ustawie.

Za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK może nałożyć karę w wysokości 10% przychodów osiągniętych w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Na Datę Prospektu Spółka nie była stroną postępowań przed UOKiK. Niekorzystne rozstrzygnięcia sądów mogą wpłynąć negatywnie na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi

Spółka zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo oraz kapitałowo. W ocenie zarządu Spółki transakcje takie będą zawierane na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć, iż transakcje, które zostaną zawarte pomiędzy Spółką, a podmiotami

powiązanym, mogą zostać uznane przez organy podatkowe jako zawarte na warunkach odbiegających od warunków rynkowych, co w konsekwencji może prowadzić do konieczności uregulowania wykazanych należności podatkowych. Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki. W dotychczasowej działalności Spółki nie wystąpił przypadek uznania przez organy podatkowe transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi, za transakcje zawierane na warunkach odbiegających od warunków rynkowych. Jednakże, mając na uwadze koncentrację transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi osobowo oraz reprezentowanie zarówno Emitenta jak i komplementariusza Spółek Celowych przez jedną osobę fizyczną wykluczenie zmaterializowania się niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta oraz Spółek Celowych jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Spółki funkcjonują w branży deweloperskiej, która dotychczas wykazywała stosunkową wrażliwość na zmiany cen na rynku materiałów oraz ich ograniczoną dostępność podczas epidemii Covid. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji, powyższe znacząco utrudnia sporządzenie dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była na m. in. inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali), wzrost kosztów pracy czy konieczność dostosowania się przez deweloperów do zaostrzonych, obowiązujących od 1 stycznia 2021 r. wymogów energetycznych dla budynków mieszkalnych.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnych materiałów oraz technologii o różnych parametrach i ciągle powstają nowe. Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz wpływać niekorzystnie na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów wpływa na ofertę i konkurencyjność Emitenta. Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Również wybór materiałów, które wskutek aktualnych opóźnień na rynku dostaw oraz produkcji z powodu epidemii Covid może znacząco przyczynić się nie tylko do wzrostu kosztów inwestycji, ale też opóźnień w jej realizacji.

Spółki Celowe oraz Emitent przy realizacji niniejszego projektu dołożyły wszelkich starań aby zminimalizować to ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych generalnych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót, wybór materiałów o szerokiej dostępności. W przyszłości – celem minimalizacji opisanego ryzyka – planowane jest pełnienie szczegółowego nadzoru i kontroli w trakcie realizowania wykonywania robót budowlanych. Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

Ryzyko wzrostu stóp procentowych

Emitent część swojej działalności może finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Emitent jest wyeksponowany na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych. Przeciwny ruch stóp procentowych w stosunku do oczekiwań Emitenta może prowadzić do zwiększenia kosztów finansowych działalności.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży nieruchomości sprzyjał przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce, dotychczasowe oprocentowanie kredytu hipotecznego było obecnie jednym z najniższych w historii, a w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że dnia 6 października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się podnieść stopy procentowe. Podwyżka wyniosła z 0,1 proc. do 0,5 proc. Powyższe przyczyniło się do wzrostu rat już udzielonych kredytów hipotecznych, jak i przyczyni się do wzrostu kosztów kredytów hipotecznych udzielanych w przyszłości.

Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce jak i za granicą może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Popyt na rynku mieszkaniowym zależy w głównej mierze od dostępności kredytów hipotecznych oraz wysokości kosztów kredytowania przez nabywców domów jednorodzinnych.

Spadek dostępności atrakcyjnych kredytów, pogorszenie zdolności kredytowej konsumentów, inflacja oraz wzrost stóp procentowych może w sposób negatywny wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich. Ponadto wskazane wyżej czynniki wpływają na możliwość pozyskania finansowania dłużnego w postaci kredytów hipotecznych przez potencjalnych klientów Emitenta oraz Spółek Celowych. Tym samym konsekwencją powyższego może być nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych. Powyższe może przyczynić się do niewykupienia Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z popytem na nieruchomości

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i epidemiologiczną, wzrostem stóp procentowych oraz dużą niestabilnością rynku pracy zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Wskutek powyższego może wystąpić ryzyko związane z popytem na domy jednorodzinne powstające w ramach projektu deweloperskiego Cisowa Park. Ponadto charakter zabudowy oraz jej położenie w odległości ok 18 km od Wrocławia może mieć wpływ na ostateczną cenę sprzedawanych lokali, powolne tempo sprzedaży, niski poziom zainteresowania, a tym samym na wyniki finansowe. Nadmienienia wymaga również, że ostatni wzrost zainteresowania domami jednorodzinnymi może stanowić jedynie wyraz chwilowej tendencji (preferencji wywołanych czynnikami zewnętrznymi, takimi jak epidemia Covid), która nie utrzyma się w dacie realizacji wszystkich z zaplanowanych etapów. Emitent stara się minimalizować to ryzyko aktywnie współpracując z siecią sprzedaży.

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne wobec potrzeb i wiedzy Inwestora

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych;

- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia;
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz jest narażony na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Obligacji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty Odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w dniu wykupu.

Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji

W przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, o których mowa w art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, Komisja może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- opublikować, na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia emitent lub oferujący powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środki opisane powyżej.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej w wyszczególnieniach (i) – (iii), także w przypadku gdy:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty w znaczący sposób naruszałyby interesy Inwestorów,

- (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta,
- (iii) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
- (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę,

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotne.

W Rozdziale 7 Ustawy o Ofercie przewidziany jest szereg sankcji stosowanych w przypadku naruszenia przepisów Ustawy regulujących zasady przeprowadzenia oferty publicznej.

Ryzyko związane z wydłużeniem czasu przyjmowania zapisów

Zgodnie z zapisami niniejszego Dokumentu, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia oraz skrócenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie Komunikatu Aktualizującego do Dokumentu Ofertowego. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Dokument. Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje. W przypadku skrócenia terminu przyjmowania Zapisów, istnieje ryzyko, że Inwestor nie będzie mógł złożyć Zapisu na Obligacje w zaplanowanym przez siebie terminie.

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba.

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie Suplementu do Dokumentu w sposób, w jaki został opublikowany Dokument. Jeśli decyzja o zawieszeniu zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże Inwestorowi będzie wówczas służyło uprawnienie do złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie Obligacji, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Dokumentu. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez

Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

Emitent pragnie podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. Brak wpłaty środków na Obligacje w terminie określonym w Dokumencie Ofertowym będzie powodować nieważność zapisu. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Ryzyko związane przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych wówczas Zapisy złożone i opłacone w okresie od dnia, w którym zostanie przekroczona ilość zapisów w stosunku do emitowanych obligacji (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji albo nie przydzielono ich wcale, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Zgodnie z Ustawą o obligacjach w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy, o której mowa powyżej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Wcześniejszy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania wcześniejszego wykupu w przypadkach określonych w Ustawie o obligacjach oraz w Warunkach Emisji, ma miejsce w przypadku wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia Obligacje w zakresie, w jakim zostaną wykupione, ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty Odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

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.

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Zgodnie Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji

w ustalonych terminach i wysokości. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji

Na zabezpieczenie wierzytelności na warunkach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji ustanowione zostaną m.in. 1) poręczenie udzielone przez spółkę Intelligent Solutions Polska sp. z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000764806) z ograniczeniem do kwoty 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, 2) poręczenie udzielone przez spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000927343) z ograniczeniem do kwoty 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz 3) ustanowienie przez spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) hipoteki umownej, której suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

W przypadku złej sytuacji finansowej poręczycieli może się okazać, że poręczyciele nie są w stanie wykonać poręczenia lub wartość majątku poręczycieli nie pozwala na uzyskanie kwoty zapewniającej, że Obligatariusze otrzymają wierzytelności wynikające z Obligacji w pełnej wysokości. Podkreślenia przy tym wymaga, że spółka TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa jest podmiotem zarejestrowanym w drugiej połowie 2021 roku, tym samym jest spółką, której zachowania w realizacji zobowiązań są niepewne, przedmiotowe ryzyko minimalizowane jest poprzez planowane ustanowienie zabezpieczenia rzeczowego w postaci hipoteki na nieruchomości, która ma wejść do majątku spółki.

Przy tym nie można wykluczyć istnienia wad prawnych zabezpieczeń, zwłaszcza tych które udzielone zostaną przez osoby trzecie. Wady mogą utrudniać lub uniemożliwiać zaspokojenie się przez Obligatariuszy z ustanowionych zabezpieczeń. Niewykluczone jest również, że osoby trzecie mogą podejmować działania, których skutkiem będzie umniejszenie jakości zabezpieczeń, w tym wartości. Równie prawdopodobne zwłaszcza w przypadku hipoteki – z uwagi na charakter przedmiotu zabezpieczenia – jest spadek wartości przedmiotu zabezpieczenia wskutek okoliczności obiektywnych i niezależnych od staranności ani Emitenta, ani właściciela nieruchomości. Charakter zabezpieczeń powoduje więc, że zła sytuacja finansowa Emitenta może się jednocześnie przełożyć nie tylko na trudność w realizacji świadczeń z Obligacji, ale i na skuteczność zabezpieczeń.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, zawartym w treści Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ Zgromadzenie

Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego nie zostały ustanowione zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można kategorycznie wykluczyć, że terminy te nie zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń. W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Powyższego ryzyko jest szczególnie istotne w kontekście zobowiązania do ustanowienia przez Poręczyciela 2 – Spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) hipoteki umownej, której suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W przypadku nieprzystąpienia przez Poręczyciela – Spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) do umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji nie zostanie ustanowione.

Podkreślenia wymaga, że Emitent nie może wykluczyć, iż Spółka TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) nie przystąpi do umowy przyrzeczonej, wskutek czego nie dojdzie do ustanowienia zabezpieczenia w postaci hipoteki w ogóle. Ponadto, niewykluczone jest, że oświadczenie – stanowiące podstawę wniosku o wpis hipoteki – które złożone zostanie przez ww. podmiot obarczone będzie wadami stanowiącymi bezwzględną przeszkodę dla dokonania wpisu.

Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia Obligacji do obrotu zorganizowanego

Emitent nie zamierza wprowadzić Obligacji do ASO na rynku Catalyst organizowanym przez GPW. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent nie będzie podejmował kroków w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek Catalyst, co negatywnie wpływa na możliwość sprzedaży obligacji na rynku wtórnym. Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie, może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia

Podmiot dokonujący odpowiednich kalkulacji w związku z oszacowaniem wartości zabezpieczenia posługuje się modelem finansowym, który w mniemaniu osoby badającej będzie najlepiej odzwierciedlał wartość przedmiotu zabezpieczenia. Może się także okazać, że użyte w modelu wartości wsadowe będą zniekształcać realną wartość przedmiotu zabezpieczenia. W związku z tym istnieje ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia może się okazać inna niż oczekiwana. Zarząd Emitenta minimalizuje przedmiotowe ryzyko poprzez wybór podmiotu badającego, który posiada odpowiednie kompetencje oraz zachowuje niezależność w swoich osądach i kalkulacjach.

Ryzyko związane z zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia

W dacie emisji Obligacji serii A obligacje będą niezabezpieczone. Natomiast zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent, Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 zobowiązani są do ustanowienia szeregu zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. Powyższe ryzyko materializuje się w przypadku zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej, której suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia ulegnie obniżeniu.

Ryzyko opóźnienia utworzenia Ewidencji lub braku utworzenia Ewidencji Obligacji i rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji

Na podstawie art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Agent Emisji tworzy Ewidencję po spełnieniu wymogów będących przedmiotem weryfikacji dokonanej w zakresie określonym w art. 7a ust. 4 pkt 1–3 Ustawy o Obrocie lub gdy ujawnione w toku weryfikacji nieprawidłowości lub niezgodności zostały usunięte przez Emitenta albo nie zagrażają bezpieczeństwu obrotu ani interesom Inwestorów. Nie można więc wykluczyć powstania opóźnienia w utworzeniu Ewidencji, a w skrajnym przypadku nie utworzenia przez Agenta Emisji Ewidencji i w konsekwencji nie zarejestrowania Obligacji w Depozycie.

II. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM

1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Wratislavia Wise sp. z o.o.
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław
Telefon:	+48 793 091 986
Poczta elektroniczna:	kontakt@wratislaviawise.pl
Strona internetowa:	www.wratislaviawise.pl

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Dokumencie Ofertowym.

Osoby działające w imieniu Spółki:

Mirosław Karol Kępa - Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki Wratislavia Wise sp. z o.o.:

Spółkę reprezentować może każdy Członek Zarządu działający samodzielnie.

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki

Działając w imieniu Wratislavia Wise sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, jako podmiot uprawniony do samodzielnej reprezentacji, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Ofertowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Dokumencie Ofertowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Mirosław Karol Kępa - Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 29 października 2021 roku

2. OŚWIADCZENIE PROSPER CAPITAL DOMU MAKLERSKIEGO S.A.

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Osobami działającymi w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. są osoby fizyczne:

(i) Piotr Teleon	Prezes Zarządu
(ii) Adam Narczewski	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem lub jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem działającym w granicach umocowania, za wyjątkiem pełnomocnika procesowego, który może działać samodzielnie w granicach umocowania.

Oświadczenie osób działających w imieniu firmy inwestycyjnej

Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w punkcie 15 Dokumentu Ofertowego, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Piotr Teleon - Prezes Zarządu

Adam Narczewski – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 29 października 2021 roku

III. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Treść Dokumentu nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 3 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

Na podstawie art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji. Po rejestracji Obligacji w Depozycie płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, na których zostały zdeponowane posiadane Obligacje. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach będą przekazywane, zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, w postaci drukowanej, do Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji.

1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii A jest do 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A każda, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość nominalna Obligacji:	3.000.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna cena emisyjna Obligacji:	3.000.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii A nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Obligacje Serii A zostaną zabezpieczone w przyszłości.

Zbywalność Obligacji Serii A nie jest ograniczona.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii A nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach oraz uchwała nr 1/10/2021 Zarządu Spółki z dnia 29 października 2021 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A.

ORGAN LUB OSOBY UPRAWNIONE DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Zarząd Spółki.

DATY I FORMY PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI, Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI

Obligacje Serii A emitowane są na podstawie uchwały nr 1/10/2021 Zarządu Spółki z dnia 29 października 2021 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A.

Uchwała nr 1/10/2021 Zarządu Emitenta z dnia 29 października 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A stanowi Załącznik 3 niniejszego Dokumentu.

3. WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej.

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w Depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW.

W myśl art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji i będzie ją prowadził do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

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.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, 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.

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

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji wynosi 10 (dziesięć) lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w pkt. 7 Warunków Emisji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 8 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Dokumencie. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

3.1. Wysokość oprocentowania

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 6,0%.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

r - stopa procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

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

3.2. Terminy, od którego należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii A do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 22 listopada 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą świadczone i należne do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji przypadając będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego, Dniem Wykupu lub wcześniejszym wykupem Obligacji.

3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „Dniu Wypłaty Odsetek” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Dniem Wypłaty Odsetek

będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 22 lutego 2022 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Terminarz płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	22 lutego 2022 r.	14 lutego 2022 r.
II	23 lutego 2022 r.	22 maja 2022 r.	13 maja 2022 r.
III	23 maja 2022 r.	22 sierpnia 2022 r.	11 sierpnia 2022 r.
IV	23 sierpnia 2022 r.	22 listopada 2022 r.	14 listopada 2022 r.
V	23 listopada 2022 r.	22 lutego 2023 r.	14 lutego 2023 r.
VI	23 lutego 2023 r.	22 maja 2023 r.	12 maja 2023 r.
VII	23 maja 2023 r.	22 sierpnia 2023 r.	11 sierpnia 2023 r.
VIII	23 sierpnia 2023 r.	22 listopada 2023 r.	14 listopada 2023 r.

3.5. Terminy i zasady wykupu Obligacji

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 22 listopada 2023 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii A, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację Serii A, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt. 8 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Płatności będą dokonywane w Dniu Wypłaty Odsetek, w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli Dzień Wypłaty Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą wypłaty Odsetek, kwoty wykupu Obligacji lub kwoty Wcześniejszego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Wypłaty Odsetek, po Dniu Wykupu lub po Dniu Wcześniejszego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek, wykupu Obligacji lub wcześniejszego wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności związane z wypłatą Odsetek oraz wykupem Obligacji dokonywane są bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

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

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.

3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

Emitent – podmiot emitujący Obligacje oraz zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji oraz za obsługę świadczeń związanych z Obligacjami;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji, utworzenie Ewidencji Obligacji i ich rejestrację Obligacji w KDPW;

KDPW – podmiot prowadzący Depozyt Obligacji oraz dokonujący rozliczeń uprawnionych z Obligacji;

Sponsor Emisji – podmiot prowadzący rejestr Obligatariuszy, którzy nie wskazali rachunku, na którym Obligacje mają zostać zapisane.

3.8. Przekazanie środków z Oferty do Emitenta

Środki pieniężne pozyskane z emisji Obligacji:

1. w wysokości 1.899.269,70 zł (słownie: jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych 70/100) zostaną przeznaczone tylko i wyłącznie na zakup Nieruchomości przez spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) poprzez ich wypłatę przez PCDM na rachunek bankowy zbywcy Nieruchomości lub do depozytu notarialnego prowadzonego przez notariusza, przed którym zawarta zostanie umowa przyrzeczona nabycia nieruchomości,
 2. w pozostałej części – pod warunkiem przekroczenia Progu Emisji - Emitentowi
- po utworzeniu Ewidencji przez Agenta Emisji.

4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii A nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych poniżej.

Przed rozpoczęciem Oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

4.1. Weksel i Umowa wekslowa

- 4.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz
- 4.1.3. Umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.1.4. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksla i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 4.1.5. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

4.2. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji

- 4.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym

mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

- 4.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

4.3. Poręczenie Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2

- 4.3.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 - każdy z osobna - poręczą za zapłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.3.2. Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między danym poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie każdej umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.3.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
- 4.3.4. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego. Egzekucja z majątku Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 będzie dopuszczalna w przypadku, gdy realizacja pozostałych zabezpieczeń nie doprowadzi do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w terminie 30 dni od dnia pierwszego uruchomienia dowolnego z pozostałych, poza poręczeniami, zabezpieczeń.
- 4.3.5. Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta jako dłużnicy solidarni.

4.4. Oświadczenia Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 o poddaniu się egzekucji

- 4.4.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2, po zawarciu umowy poręczenia, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela.
- 4.4.2. Oświadczenie zostaną złożone w formie aktów notarialnych w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będą uprawniały Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczycieli, każde z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym, w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

4.5. Hipoteka

- 4.5.1. Emitent zobowiązuje się do tego że Właściciel Hipoteczny złoży oświadczenie, w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości.
- 4.5.2. Oświadczenie, o których mowa w p. 4.5.1. zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, a suma hipoteki wynosić będzie 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Emitent zrzeka się prawa do cofnięcia tego wniosku, a Administrator Hipoteki oświadcza, że nie wyraża zgody na cofnięcie tego wniosku.

- 4.5.3. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.5.4. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.
- 4.5.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość nie zostanie obciążona jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki. Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed hipoteką lub utrudniające zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nie ustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.
- 4.5.6. Emitent oświadcza, że pozwolenie na budowę oraz prawo własności dokumentacji projektowej stanowią przynależność Nieruchomości i przechowywane będą w siedzibie Poręczyciela 2. W przypadku realizacji zabezpieczenia hipotecznego nabywca Nieruchomości stanie się właścicielem ww. dokumentów.
- 4.5.7. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 4.5.8. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
- 4.5.9. Operat szacunkowy (wycena nieruchomości określająca wartość rynkową netto prawa własności Nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę oraz prawem własności dokumentacji projektowej) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła M. Drelicha, nr uprawnień: 544, wg stanu na dzień 31 sierpnia 2021 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 3.943.874 (trzy miliony dziewięćset czterdzieści trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery 00/100) zł.
- 4.5.10. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Pawła M. Drelicha, nr uprawnień: 544, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez tę osobę, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Paweł M. Drelich, nr uprawnień: 544 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.5.11. Operat szacunkowy stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.5.12. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.5.13. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki Łącznej będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

4A. INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZENIA

W ramach Oferty Obligacji, Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Weksla i Umowy Wekslowej oraz Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji, o których mowa powyżej w punkcie 4 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu. W związku z tym, wszelkie niezbędne informacje o Emitencie, jako podmiocie udzielającym tych zabezpieczeń, zostały zamieszczone w Rozdziale 5 Dokumentu, a także stanowią załączniki do Dokumentu Ofertowego.

W ramach emisji Obligacji podmiotem udzielającym zabezpieczenia w postaci poręczeń będą:

1. Poręczyciel 1, tj. spółka Intelligent Solutions Polska sp. z o.o. spółkę komandytową we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000764806, REGON: 382199540, NIP: 8992855570,
2. Poręczyciel 2, tj. spółka TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000927343, REGON: 520223275, NIP: 8971897238.

Ponadto, Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nabycia Nieruchomości. Wniosek w przedmiocie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki złożony zostanie w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości przez spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343)

Wskazane spółki również złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o czym mowa w punkcie 4 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu. W związku z tym, informacje o Poręczycielu 1 i Poręczycielu 2, jako podmiocie udzielającym zabezpieczenie w formie poręczenia, zostały zamieszczone poniżej, a także stanowią załączniki do Dokumentu.

5. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 i 8 w Rozdziale IV niniejszego Dokumentu.

6. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta przed rozpoczęciem Oferty.

Funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni spółka PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działająca jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.

Emitent nie może dokonać zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń bez uzyskiwania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA

Z Obligacji nie wynikają uprawnienia do pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

8. INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST ZOBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU WARTOŚCIOWEGO UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERU WARTOŚCIOWEGO PRZEZ EMITENTA

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 8.3. poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 8.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 8.2. poniżej.

8.1 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY USTAWY

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach, 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.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie:

- (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz
- (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.

8.2 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji tylko w przypadku i zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

Realizując żądania wcześniejszego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem).

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do niniejszego Dokumentu i stanowią Załącznik 3.

8.3 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie

nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii A, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

9. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących ze sprzedaży domów jednorodzinnych lub ze środków własnych Emitenta.

10. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU

Emitent określił próg dojścia emisji do skutku, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, został ustalony na poziomie 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk Obligacji. W przypadku niezasubskrybowania co najmniej 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk obligacji emisja nie dojdzie do skutku.

11. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYPADAJĄCYCH

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przypadkowymi.

12. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI

Nie dotyczy. Obligacje nie są Obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

13. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Dokumentu Ofertowego z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 250.000,00 zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

14. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW

Emitent nie przewiduje podpisania umów o gwarancję emisji.

15. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**15.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta**

Oferta Publiczna kierowana jest do:

- 1) osób fizycznych,
- 2) osób prawnych,
- 3) jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającymi z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia.

W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person”, zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działające w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji, w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

15.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta Publiczna rozpocznie się z chwilą rozpoczęcia udostępnienia do publicznej wiadomości Dokumentu Ofertowego. Poszczególne czynności związane z Ofertą Publiczną będą wykonywane we wskazanych poniżej terminach:

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Dokumentu Ofertowego	29 października 2021 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	29 października – 22 listopada 2021 r.
Przydział Obligacji	23 listopada 2021 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie. Emitent może zarówno podjąć decyzję o wydłużeniu terminów oferty, jak i jej skróceniu w przypadku wcześniejszego objęcia zapisami maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

W przypadku przedłużenia któregoś z powyższych terminów, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu. W przypadku przesunięcia któregoś z tych

terminów na późniejszy okres, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia biegu pierwotnego terminu. W przypadku skrócenia któregoś z tych terminów lub przełożenia go na okres wcześniejszy, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, nie później niż w dniu tego wcześniejszego terminu. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Dokumentu Ofertowego i termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty Obligacji.

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie Komunikatu Aktualizującego do Dokumentu Ofertowego podanego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony niniejszy Dokument Ofertowy, czyli na stronie internetowej Spółki: www.wratislaviawise.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

15.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem

Na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego oferuje się do 3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji na okaziciela Serii A Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej Obligacji jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Ofercie oraz Emitencie.

Oferata Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejszy Dokument Ofertowy, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Dokumentem Ofertowym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

Koszty zapisu

W związku ze złożeniem zapisu Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną.

Inwestor musi liczyć się z możliwością poniesienia kosztu otwarcia rachunku papierów wartościowych, w przypadku gdy nie jest właścicielem takiego rachunku, a chciałby, aby Obligacje były na nim zapisane po ich rejestracji w Depozycie.

Zasady składania zapisów

Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z PCDM umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych. W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z PCDM w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie papierowej albo elektronicznej.

Zapis na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik 5 do Dokumentu, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w Systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator>;
- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: obligacje@pcdm.pl zawierającego skan podpisanego dokumentu;
- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku 4 Dokumentu Ofertowego, lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

Zapisy składane elektronicznie powinny zostać złożone najpóźniej do godziny 23.59 w ostatnim dniu przyjmowania Zapisów.

W każdym z Punktów Obsługi Klientów przyjmujących Zapisy na Obligacje można uzyskać informację o szczegółowych zasadach dokonywania zapisów i ich opłacania.

W przypadku zapisów składanych korespondencyjnie albo kanałem elektronicznym, wymagane jest również dołączenie do nich kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość (zawierającego PESEL lub/i zdjęcie). Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 5 (pięć) Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej. Pojedynczy zapis na mniej niż 5 (pięć) Obligacji będzie uważany za nieważny. Zapis opiewający na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej będzie traktowany jak zapis na łączną liczbę Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Dopuszczalne jest składanie zapisów za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku Inwestora, który nie zawarł wcześniej z PCDM umowy świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych, a umowa taka jest zawierana przez pełnomocnika, Inwestor musi osobiście wypełnić formularz identyfikacji klienta. Formularz ten musi zostać przedstawiony przez pełnomocnika wraz z dokumentem pełnomocnictwa. Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać przekazany PCDM najpóźniej wraz ze złożeniem zapisu. Składając zapis na Obligacje pełnomocnik okazuje pracownikowi PCDM dokument tożsamości. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał pełnomocnictwa powinien zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów. Wymagane jest również dołączenie do niego kopii dowodu tożsamości i kopii dokumentu poświadczającego tożsamość zarówno mocodawcy, jak i pełnomocnika. Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Dokumentu Ofertowego zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w Formularzu Zapisu na Obligacje.

Zapis, który nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt. 15.5 Rozdziału IV Dokumentu.

Składając zapis na Obligacje Inwestor lub jego pełnomocnik może złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Obligacji, która umożliwi zapisanie Obligacji na rachunku papierów wartościowych Inwestora po ich rejestracji w Depozycie.

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania PCDM informacji o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego w dyspozycji deponowania numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego ten rachunek niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej.

W razie składania zapisu i dyspozycji deponowania przez pełnomocnika, w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z PCDM.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Termin związania zapisem

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedościsłu oferty publicznej Obligacji do skutku.

15.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i ceny emisyjnej Obligacji.

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na prowadzony przez bank PKO Bank Polski S.A. rachunek bankowy Prosper Capital Domu Maklerskiego o numerze:

42 1020 1026 0000 1302 0473 7799

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym PCDM najpóźniej do końca

ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku PCDM), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

Tytuł wpłaty powinien zawierać:

1. numer PESEL (REGON lub inny numer identyfikacyjny),
2. imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
3. adnotację „Zapis na obligacje Serii A Wratislavia Wise sp. z o.o.”

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu pełnego i terminowego wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 (pięć) sztuk) nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Inwestorzy mogą opłacać Obligacje dokonując wielokrotnych przelewów, których wartość będzie podlegała sumowaniu.

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

15.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne

Zapis na Obligacje Oferowane jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Dokumentu Ofertowego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Dokumentu Ofertowego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Dokumentu Ofertowego, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem Suplementu, może wycofać zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w PCDM, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Suplement będzie zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody przez Inwestora. W związku z tym w przypadku opublikowania Suplementu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo wycofania zgody przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a Suplement będzie zawierał informację o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo wycofania zgody.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o wycofaniu zgody w związku z opublikowaniem Suplementu do Dokumentu Ofertowego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplemencie Dokumentu.

W przypadku wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, PCDM zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych bez żadnych odsetek ani odszkodowań.

15.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 15.2. powyżej.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligacje, zgodnie z zasadami określonymi w Dokumencie Ofertowym.

Jeżeli liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać zasadom przedstawionym poniżej.

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).

Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane.

Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony niniejszy Dokument Ofertowy, czyli na stronie internetowej Spółki: www.wratislaviawise.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli i opłacili zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek oraz tego samego dnia) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecjonalną, tj. według własnego uznania Emitenta.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Dokument Ofertowy.

15.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje nie zostaną przydzielone Obligacje lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Obligacji niż ta, na którą złożono zapis, nadpłacone kwoty zostaną zwrócone Inwestorowi w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia dokonania przydziału Obligacji.

W przypadku wycofania zgody na nabycie Obligacji w związku z udostępnieniem Suplementu do Dokumentu Ofertowego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM u oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

15.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Niedojście Oferty do skutku

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis. Ponadto oferta nie dojdzie do skutku w przypadku nie osiągnięcia progu emisji, który został ustalony na poziomie 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk Obligacji. W przypadku niezasubskrybowania co najmniej 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk obligacji emisja nie dojdzie do skutku.

Odstąpienie od Oferty

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty.

Zawieszenie Oferty

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty. Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazywania nowych terminów Oferty. Terminy te Spółka, może ustalić później, a informacja zostanie przekazana niezwłocznie po jej ustaleniu, w sposób, w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy.

15.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot

W przypadku dojścia albo niedojścia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: www.wratislaviawise.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki został udostępniony Dokument

Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: www.wratislaviawise.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Dokumentu Ofertowego w sposób w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: www.wratislaviawise.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy zostaną przez Emitenta uznane za wiążące, a wpłaty na Obligacje nie będą podlegać automatycznemu zwrotowi Inwestorom. Osoby, które wyraziły zgodę na nabycie Obligacje mają natomiast prawo do wycofania zgody w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Dokumentu Ofertowego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone PCDM.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedojściu Oferty do skutku albo dnia ogłoszenia przez Emitenta o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, albo w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody w przypadku zawieszenia oferty.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

16. WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI

Celem emisji Obligacji Serii A jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na dokapitalizowane Spółek Celowych, tj.:

1. Spółki TBRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowa (KRS: 0000927343) celem współfinansowania zakupu nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00058885/2 („Nieruchomość”),
2. Spółki TBRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa (KRS: 0000912083) celem współfinansowania I etapu inwestycji Cisova Park realizowanego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 509, obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00077391/1
3. pokrycie kosztów bieżącej działalności operacyjnej Emitenta, w tym uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji.

IV. DANE O EMITENCIE

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ

Firma pełna:	Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Wratislavia Wise sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław
Telefon:	+48 793 091 986
Pocztę elektroniczną:	kontakt@wratislaviawise.pl
Strona internetowa:	www.wratislaviawise.pl
Numer KRS:	0000911826
REGON:	389495690
NIP:	897-189-38-26
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z Umową Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

4. SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Emitent został zarejestrowany w dniu 15 lipca 2021 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000911826.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA

Na dzień udostępnienia Dokumentu Ofertowego kapitał podstawowy Emitenta wynosi 5.000,00 zł i został pokryty w całości. Kapitał zakładowy jest podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta. Emitent do dnia udostępnienia Dokumentu Ofertowego nie sporządził sprawozdania finansowego. Za dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe, wyznaczony został 31 grudnia 2022 roku.

Emitent dotychczas nie zaciągał dotychczas żadnych zobowiązań rzutujących na jego fundusze własne.

6. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

7. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Nie dotyczy. Na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego żadne papiery wartościowe Emitenta, nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

8. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani wyemitowanych przez siebie papierów wartościowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Spółka lub wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe nie były objęte oceną ratingową.

9. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

10. INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA

Według wiedzy Zarządu Emitenta, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Spółka nie była stroną żadnych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych.

11. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEŃ W NICH INKORPOROWANYCH

W opinii Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Spółka nie posiada zobowiązań, które kształtujących jego sytuację ekonomiczną oraz finansową, które mogłyby istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

11.1. Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia.

Zgodnie z wiedzą Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Spółka nie zaciągała jakichkolwiek zobowiązań.

11.2. Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Perspektywa kształtowania się zobowiązań ogółem Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji Serii A jest następująca: (łącznie z zobowiązaniami z Obligacji):

12. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie opublikował prognoz wyników finansowych.

13. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA

13.1. Zarząd

Zgodnie z § 20 Umowy Spółki, Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków. Członkowie Zarządu są powoływani na czas nieoznaczony.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy:

Pan Mirosław Karol Kępa – Prezes Zarządu

13.1.1. Pan Mirosław Karol Kępa – Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Mirosław Karol Kępa

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

Termin upływu kadencji: powołany na czas nieoznaczony

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Pan Mirosław Karol Kępa posiada wykształcenie wyższe uzyskał tytuł magistra zarządzania. Następnie ukończył studia podyplomowe z zakresu zarządzania oraz uzyskał dyplom MBA Central Connecticut State University przy Politechnice Wrocławskiej.

Pan Mirosław Karol Kępa pełnił funkcje w następujących podmiotach:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
lipiec 2021	-	TBRE sp. z o.o.	Prezes Zarządu
lipiec 2021	-	Wratislavia Wise sp. z o.o.	Prezes Zarządu
lipiec 2020	-	The Bridge Real Estate sp. z o.o.	Prezes Zarządu
maj 2020	-	KWISP sp. z o.o.	Prezes Zarządu
luty 2019	-	Willa Smolecka sp. z o.o.	Prezes Zarządu
lipiec 2018	Kwiecień 2020	Imperium Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.	Prezes Zarządu
październik 2018	-	EMBC sp. z o.o.	Prezes Zarządu
październik 2013	-	Stowarzyszenie Polskiego Biznesu	Wiceprezes-Skarbnik
lipiec 2012	Grudzień 2013	SUNSAVE sp. z o.o.	Prezes Zarządu

Pan Mirosław Karol Kępa posiada udziały w następujących podmiotach:

Ilość udziałów	% kapitału zakładowego	Podmiot
95 udziałów	95	Wratislavia Wise sp. z o.o.
95 udziałów	95	The Bridge Real Estate

50 udziałów	50	KWISP sp. z o.o.
124 udziały	62	Willa Smolecka sp. z o.o.
91 udziały	91	Imperium Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.
98 udziałów	98	EMBC sp. z o.o.
102 udziały	51	SUNSAVE sp. z o.o.

Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:

Pan Mirosław Karol Kępa nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Mirosław Karol Kępa nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Mirosław Karol Kępa nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Mirosław Karol Kępa nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

W odniesieniu do Pana Mirosława Karola Kępy nie toczą się ani nie toczyły się w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:

W ocenie Zarządu, w odniesieniu do Pana Mirosława Karola Kępy nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

13.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza nie została powołana.

14. DANE O STRUKTURZE WSPÓLNIKÓW

Kapitał podstawowy wynosi 5.000 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego struktura udziałowców Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna w PLN
Mirosław Karol Kępa	95	95%	4.750,00 PLN
Ewa Elżbieta Kępa	5	5%	250,00 PLN
Suma	100	100%	5.000,00

Źródło: Emitent

15. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI

Przedmiot działalności zgodnie z KRS (PKD)	
Przedmiot przeważającej działalności	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
Przedmiot pozostałej działalności	<ul style="list-style-type: none"> roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej roboty budowlane specjalistyczne

	<ul style="list-style-type: none">• pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych• działalność związana z obsługą rynku nieruchomości• działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem• działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne• badania naukowe i prace rozwojowe• działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej
--	--

Emitent został powołany dnia 6 lipca 2021 roku celem współrealizacji projektów deweloperskich.

Spółka docelowo będzie prowadziła działalność deweloperską w zakresie budownictwa domów jednorodzinnych. Rynek domów w ostatnim czasie uległ znacznemu wzrostowi. Szacuje się, że budynków jednorodzinnych będzie przybywać w najbliższych latach. Powyższe stanowi wyraz wzrostu zapotrzebowania nabywców na tego rodzaju budownictwo, co w sposób znaczący uwidoczniło się w trakcie trwania epidemii Covid. Do coraz większej popularności domów jednorodzinnych przyczyniły się również wzrosty cen mieszkań, ich ograniczona podaż w centrach miast czy problemy z parkowaniem na osiedlach. Zgodnie z szacunkami w pierwszej połowie 2021 r. w Polsce rozpoczęto budowę około 60 tysięcy domów jednorodzinnych, co stanowi wzrost o 29 proc. względem pierwszego półrocza 2020 r. Zawiązanie Spółki stanowi odpowiedź na rosnący wśród nabywców popyt na domy jednorodzinne.

Aktualnie Spółka wraz ze Spółkami Celowymi realizuje projekt inwestycyjny Cisova Park, który zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami na budowę będzie stanowić zlokalizowane w Stanowicach osiedle domów jednorodzinnych o powierzchni od 98 m² - 104 m² w zabudowie szeregowej z przynależnym terenem rekreacyjnym.

Projekt Cisova Park realizowany będzie w 4 (czterech) etapach. W ramach wszystkich etapów projektu Cisova Park planowana jest budowa 89 jednostek mieszkalnych. Dla każdego z poszczególnych etapów wydane zostały prawomocne pozwolenia na budowę.

Aktualnie trwają prace związane z budową I etapu inwestycji, który zgodnie z pozwoleniem na budowę obejmuje 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w trzech założeniach inwestycyjnych po 10 obiektów każdy. Planowany termin zakończenia prac określony został na grudzień 2022 roku.

W ramach II etapu planowana jest budowa 20 jednostek mieszkalnych (okres realizacji: 09.2022-12.2023), III etap obejmuje 20 jednostek mieszkalnych (okres realizacji: 09.2023-12.2024), natomiast w ramach IV etapu planowana jest budowa 19 jednostek mieszkalnych (okres realizacji: 09.2024-12.2025).

Planowane etapy inwestycji

I ETAP	II ETAP	III ETAP	IV ETAP
30 jednostek mieszkalnych realizowanych w 3 założeniach inwestycyjnych [po 10 szt], okres realizacji 06/2021-12/2022	20 jednostek mieszkalnych , okres realizacji 09/2022-12/2023	20 jednostek mieszkalnych, okres realizacji 09/2023-12/2024	19 jednostek mieszkalnych, okres realizacji 09/2024-12/2025

Źródło: Emitent.

Dotychczasowa działalność Wratislavia Wise sp. z o.o. była finansowana jedynie ze środków własnych wspólników oraz środków własnych Spółki.

Emitent podstawową działalność prowadzi w obszarze realizacji robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W ramach dalszej strategii rozwoju - w przypadku pomyślnej realizacji inwestycji deweloperskiej Cisova Park - Emitent rozważa realizację kolejnych projektów deweloperskich.

Spółka nie prowadzi działalności regulowanej.

16. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W opinii Emitenta nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności istotne dla oceny realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych obligacji.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

Zważywszy na to, że Emitent prowadzi działalność krócej niż rok sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, tym samym do niniejszego Dokumentu Ofertowego nie mogło zostać ono załączone. Zgodnie z Umową Spółki za dzień kończący pierwszy rok obrotowy Emitenta przyjęty został 31 grudnia 2022 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE PORĘCZycIELA 2

Zważywszy na to, że Emitent prowadzi działalność krócej niż rok sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, tym samym do niniejszego Dokumentu Ofertowego nie mogło zostać ono załączone. Zgodnie z Umową Spółki za dzień kończący pierwszy rok obrotowy Emitenta przyjęty został 31 grudnia 2022 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE PORĘCZycIELA 1

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)
NIP 8 9 9 2 8 5 5 7 0	KRS 0 0 0 7 6 4 8 0 6

Sprawozdanie finansowe jednostki małej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		30-06-2021	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2020	Data do	31-12-2020
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	WROCLAW
Gmina	WROCLAW	Miejscowość	WROCLAW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	WROCLAW	Gmina	WROCLAW
Ulica	UL. PODWALE	Nr domu	1A
		Nr lokalu	U1
Miejscowość	WROCLAW	Kod pocztowy	50-043
		Poczta	WROCLAW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)			
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony			
Data od			
Data do			

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	01-01-2020 data do 31-12-2020
Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych	
BRAK OBOWIĄZKU USTALANIA REZERW I AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU. NIE SPORZĄDZANIE ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM. NIE SPORZĄDZANIE PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.	
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:	
<input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności <input type="checkbox"/> sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana	
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:	
<input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKĘ RACHUNKOWOŚCI STOSUJE SIĘ W SPOSÓB CIĄGŁY, DOKONUJĄC W KOLEJNYCH LATACH OBROTOWYCH JEDNAKOWEGO GRUPOWANIA OPERACJI GOSPODARCZYCH, JEDNAKOWEJ WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (W TYM TAKŻE DOKONYWANIA ODPIŚÓW AMORTYZACYJNYCH I UMORZENIOWYCH), USTALA SIĘ WYNIK FINANSOWY I SPORZĄDZA SPRAWOZDANIE FINANSOWE TAK, ABY ZA KOLEJNE LATA INFORMACJE Z NICH WYNIKAJĄCE BYŁY PORÓWNYWALNE. PRZYJĘTE ZASADY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAKŻE AMORTYZACJI) ZOSTAŁY OMÓWIONE W INFORMACJI DODATKOWEJ.

	<p>Ustalenia wyniku finansowego</p> <p>POMIAR WYNIKU FINANSOWEGO ZOSTAŁ USTALONY W OPARCIU O ZASADY RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW USTAWY O RACHUNKOWOŚCI.</p>
--	--

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZOSTAŁO W OPARCIU O ZASADY RACHUNKOWOŚCI, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW USTAWY O RACHUNKOWOŚCI.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

Pozostałe (opcjonalnie)

INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA
KOMANDYTOWA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: ...zł...

AKTYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31-12-2020	rok poprzedni 31-12-2019
A	Aktywa trwałe	877 480,98	752 608,28
I	Wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	877 480,98	70 215,68
	– środki trwałe	877 480,98	0,00
	– środki trwałe w budowie	0,00	70 215,68
III	Należności długoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	682 392,60
	– nieruchomości	0,00	682 392,60
	– długoterminowe aktywa finansowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
B	Aktywa obrotowe	992 118,10	1 103 507,90
I	Zapasy	0,00	41 121,95
II	Należności krótkoterminowe, w tym:	86 114,27	2 607,59
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	66 872,65	0,00
	– do 12 miesięcy	66 872,65	0,00
	– powyżej 12 miesięcy		
III	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	828 420,71	1 059 432,50
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	828 420,71	1 059 432,50
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	729 417,98	1 014 432,50
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	77 583,12	345,86
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D	Udziały (akcje) własne		
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	1 869 579,08	1 856 116,18
PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31-12-2020	rok poprzedni 31-12-2019
A	Kapitał (fundusz) własny	1 416 791,99	1 292 584,09
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 282 584,09	0,00
	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI	Zysk (strata) netto	1 078 959,93	1 419 484,09
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-954 752,03	-136 900,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	452 787,09	563 532,09
I	Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
	– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
II	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	366 666,72	466 666,68
	– z tytułu kredytów i pożyczek	366 666,72	466 666,68
III	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	86 120,37	96 865,41
a)	z tytułu kredytów i pożyczek		
b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	10 311,74	75 751,31
	– do 12 miesięcy	10 311,74	75 751,31
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c)	fundusze specjalne		
IV	Rozliczenia międzyokresowe		
	PASYWA razem (suma poz. A i B)	1 869 579,08	1 856 116,18

INTELLIGENT SOLUTIONS
POLSKA SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(wariancie porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ..zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 570 187,48	3 969 080,74
I.	Przychody netto ze sprzedaży	4 492 950,22	3 968 734,88
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	77 237,26	345,86
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 483 278,64	2 550 598,74
I.	Amortyzacja	14 872,22	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	55 495,17	37 999,93
III.	Usługi obce	3 251 992,20	2 457 291,06
IV.	Wynagrodzenia	104 247,38	44 690,27
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	18 201,03	9 152,53
	– emerytalne		
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	38 470,64	1 464,95
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	1 086 908,84	1 418 482,00
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	2,92	1 460,72
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	2 236,65	14,27
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:		
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
G.	Koszty finansowe, w tym:	5 715,18	444,36
I.	Odsetki, w tym:	5 715,18	444,36
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	1 078 959,93	1 419 484,09
I.	Podatek dochodowy		
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	1 078 959,93	1 419 484,09

Liczba dołączonych opisów: 2

Liczba dołączonych plików: 2

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki malej

INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa

Sprawozdanie Finansowe

INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka komandytowa

Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2020r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr:

INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

ul. Podwale 1A lokal U1

50-043 Wrocław

Po aktualizacji PKD przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest:

- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Pozostała działalność to:

- Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja

Spółka zarejestrowana jest od dnia 31.12.2018 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem 0000764806.

Pozostałe dane identyfikacyjne:

-REGON: 382199540

-NIP: 8992855570

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki:

Czas trwania Spółki zgodnie z umową jest nieograniczony.

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:

Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres obrotowy od dnia 01.01.2020 roku do dnia 31.12.2020 roku.

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: nie dotyczy

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów): nie dotyczy

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości ustalonymi i wprowadzonymi do stosowania w Spółce:

- zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- założowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym założowy plan kont,
- system ochrony danych i ich zbiorów,

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa (pomijając te, które wykazano w wartości nominalnej) wyceniono następującymi metodami wynikającymi z przyjętych zasad rachunkowości:

- wartości niematerialne i prawne według cen zakupu netto,
- środki trwałe w cenach nabycia według cen zakupu netto,
- zapasy towarów w rzeczywistych cenach zakupu netto,
- należności w kwotach wymaganej zapłaty,
- inwestycje krótkoterminowe według cen nabycia,
- kapitały własne według wartości nominalnej ujmując je w księgach według rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki,
- zobowiązania w kwotach wymaganej zapłaty,
- jednostka wycenia aktywa i pasywa wyrażone w walucie obcej przy wykorzystaniu średniego kursu NBP danej waluty na dzień 31.12.2020.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I.

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia: Tabela nr 1
2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto: nie dotyczy
3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu: nie dotyczy
4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli: nie dotyczy
5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych: Tabela nr 2
6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym: Tabela nr 3
7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy: Zysk netto za rok 2020 w wysokości 1 078 959,93 zł zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy
8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym: nie dotyczy
9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego: nie dotyczy
10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: nie dotyczy
11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych: Tabela nr 4
12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju): nie dotyczy
13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych: nie dotyczy

II.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów: Tabela nr 5
2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe: nie dotyczy
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów: nie dotyczy
4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym: nie dotyczy
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto: Tabela nr 6
6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych (w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym): nie dotyczy
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania: nie dotyczy
8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska: nie dotyczy
9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe: nie dotyczy
10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych: nie dotyczy

III.

Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych: nie dotyczy

IV.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki: nie dotyczy
2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:
 - a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
 - b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia,

przypisobionym lub przypisobionym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób bęĄących członkami organu zarzĄdzajĄcego, nadzorujĄcego lub administrujĄcego jednostki lub jednostki z niĄ powiĄzanej, lub

- c) jednostkĄ kontrolowanĄ, współkontrolowanĄ lub innĄ jednostkĄ, na którĄ znaczĄcy wpływ wywiera lub posiada w niej znaczĄcĄ liczbę głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a) i b), lub
 - d) jednostkĄ realizujĄcĄ program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowanĄ do pracowników jednostki lub innej jednostki bęĄĄcej jednostkĄ powiĄzanĄ w stosunku do tej jednostki - wraz z informacjami określajĄcymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczĄce poszczególnych transakcji mogĄ być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku gdy informacje na temat poszczególnych transakcji sĄ niezbęĄne dla zrozumienia ich wpłwu na sytuację majĄtkowĄ, finansowĄ i wynik finansowy jednostki: nie dotyczy
- 3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe: Tabela nr 7
 - 4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarzĄdzajĄcych, nadzorujĄcych lub administrujĄcych spółek handlowych (dla kaĄdej grupy osobno) za rok obrotowy: nie dotyczy
 - 5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarzĄdzajĄcych, nadzorujĄcych albo administrujĄcych spółek handlowych (dla kaĄdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty: Członkowie organów zarzĄdzajĄcych nie majĄ na dzień bilansowy wobec Spółki zobowiĄzań z tytułu zaciĄgniętych pożyczek
 - 6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
 - a) obowiĄzkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) inne usługi poświadczajĄce,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi: nie dotyczy

V.

- 1. Informacje o znaczĄcych zdarzeniach dotyczĄcych lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty: nie dotyczy
- 2. Informacje o znaczĄcych zdarzeniach, jakie nastĄpiły po dniu bilansowym, a nieuwzglęĄdnionych w sprawozdaniu finansowym: nie dotyczy
- 3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporzĄdzania sprawozdania finansowego, jeĄeli wywierajĄ one istotny wpływ na sytuację majĄtkowĄ, finansowĄ i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowanĄ zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale wlasnym: nie dotyczy

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy: nie dotyczy

VI.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
 - a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
 - b) procentowym udziale,
 - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składnikach aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
 - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
 - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia: nie dotyczy
2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi: nie dotyczy
3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy: nie dotyczy
4. Informacje o (jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń):
 - a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie: nie dotyczy
5. Informacje o:
 - a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna,

- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a: nie dotyczy

6. Informacje o połączeniu spółek w przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie nastąpiło połączenie Spółki z żadnym podmiotem gospodarczym

VII.

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych:

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie posiadała aktywów oraz zobowiązań finansowych

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki mającej

TABELE

Tabela nr 1

Zmiany stanu głównych składników aktywów trwałych

Nazwa grupy składników majątkowych	Wartość początkowa (brutto) stanu na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenia wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenia wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa (brutto) stanu na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenia		Zbycie	Likwidacja	Inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty (oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00		0,00		0,00					0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00		892 333,20		892 333,20					892 333,20
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00		0,00		0,00					0,00
Środki transportu	0,00		0,00		0,00					0,00
Środki trwałe w budowie	70 215,68		139 724,92		139 724,92			209 940,60	209 940,60	0,00
Nieruchomości	682 392,60				0,00			682 392,60	682 392,60	0,00

Umorzenie-amortyzacja

Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego (netto) (2 - 12)	Stan na koniec roku obrotowego (netto) (11 - 17)
12	13	14	15	16	17	18	19
0,00		0,00			0,00	0,00	0,00
0,00		14 872,22			14 872,22	0,00	877 460,98
0,00		0,00			0,00	0,00	0,00
0,00		0,00			0,00	0,00	0,00
0,00		0,00			0,00	0,00	0,00
0,00		0,00			0,00	0,00	0,00

Tabela nr 2

Stan na koniec roku obrotowego

Lp.	Nazwa wspólnika	Liczba udziałów		Wartość nominalna udziałów	Procentowy udział posiadanych przez udziałowca udziałów w kapitale zakładowym Spółki
		Zwykła	Uprzywilejowane		
1	2	3	4	5	6
1	INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SP. Z O.O.			500,00	5,00
2	MIROSLAW KEPA			9 000,00	90,00
3	ROBERT DZIATKOWSKI			500,00	5,00
Ogółem					100%

Wspólnicy mają następujące udziały kapitałowe:

1. INTELLIGENT SOLUTIONS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 5%
2. MIROSLAW KEPA w wysokości 90%
3. ROBERT DZIATKOWSKI w wysokości 5%

Tabela nr 3

Zmiany stanów kapitałów innych niż podstawowy

Lp.	Rodzaj kapitału (funduszu)	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				Razem (4 + 5 + 6 + 7)
			Agio	Podział zysku	Dopłaty	Inne	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zapasy	0,00		1 282 584,09			1 282 584,09
2	Rezerwy						
3	Z aktualizacji wyceny						

Lp.	Zmniejszenia w ciągu roku obrotowego				Stan na koniec roku obrotowego	
	Pokrycie straty	Zwrot dopłat	Wyplata zysku	Inne	Ogółem (9 + 8 - 13)	W tym pokrywający własne udziały
1	9	10	11	12	13	14
1						1 282 584,09
2						
3						

Tabela nr 4

Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuły	Stan na	
		Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
1	2	3	4
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. A.V.2 oraz B.IV aktywów bilansu), w tym:	345,86	77 583,12
	Ubezpieczenie OC działalności	345,86	0,00
	Ubezpieczenie samochodu	0,00	5 857,11
	Czynsz inicjalny	0,00	69 961,89
	Czynsz najmu	0,00	1 099,73
	Ubezpieczenie mienia	0,00	664,39
2.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. A.V.2 oraz B.IV aktywów bilansu), w tym:		
	Z tytułu długoterminowych umów o usługi		
3.	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV pasywów bilansu), w tym:		
	Ujemna wartość firmy		
	Równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe		
	Równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, w tym także prawa wieczystego użytkowania gruntu, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych		

Tabela nr 5

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody netto ze sprzedaży	Ogółem za rok		w tym do państw UE za rok	
	Poprzedzający	Obrotowy	Poprzedzający	Obrotowy
1	2	3	6	7
Wyrobow	0,00	0,00	0,00	0,00
Usług	3 968 734,88	4 492 950,22	0,00	0,00
Towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	3 968 734,88	4 492 950,22	0,00	0,00

Tabela nr 6

Różnice między wynikiem brutto a podstawą opodatkowania

Lp.	Nazwa	Dane za rok obrotowy
1	Wynik finansowy (zysk, strata) brutto	1 078 959,93
2	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto, lecz trwale nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	0,00
3	Przychody i zyski nadzwyczajne wpływające na wynik brutto, przejściowo niestanowiące przychodu podatkowego (-)	0,00
4	Przychody podatkowe nieujęte w księgach lub ujęte w księgach, ale niewpływające na wynik brutto (+)	0,00
5	Koszty i straty nadzwyczajne wpływające na wynik brutto, niestanowiące trwale kosztu uzyskania przychodu (+)	35 431,07
6	Koszty i straty wpływające na wynik brutto, przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu (+)	2 665,99
7	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, niewpływające na wynik brutto roku obrotowego (-)	0,00
8	Inne	
9	Dochód podatkowy/strata podatkowa	1 117 056,99
10	Darowizny uznane podatkowo (-)	
11	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
12	Inne korekty	
13	Podstawa opodatkowania/strata	X
14	Podatek dochodowy za rok obrotowy	X

Część podatkowa wyniku Spółki uwzględnia rozliczenie na poszczególnych udziałowców spółki (Załącznik nr 1)

INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SP.Z O.O. SP. KOMANDYTOWA-WYNIK PODATKOWY 2020

Załącznik 1

Przychód podatkowy	Koszt uzyskania przychodu	Dochód
4 492 953,14	3 375 896,15	1 117 056,99

Przychód podatkowy	Koszt uzyskania przychodu	Dochód	
4 216 267,76	3 165 429,90	1 050 837,86	Mirosław Kępa
147 932,13	112 295,54	35 636,60	INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA Sp. z o.o.
128 753,25	98 170,72	30 582,53	Robert Działkowski
4 492 953,14	3 375 896,16	1 117 056,99	

Tabela nr 7

Zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym
1	Pracownicy umysłowi	1,96
2	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	
3	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	
4	Uczniowie	
5	Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	
6	Ogółem	1,96

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2021-09-30 14:11:04	Barbara Wasilewska

VI ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK 1 – ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU

ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU

Strona 1 z 5

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 25.10.2021 godz. 19:46:12

Numer KRS: 0000911826

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	15.07.2021		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/19780/21/926/REGON	
	Oznaczenie sądu	*****	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 389495690, NIP: 8971893826
3.Firma, pod którą spółka działa	WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. PODWALE, nr 1A, lok. U1, miejsc. WROCŁAW, kod 50-043, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	*****
4.Adres strony internetowej	*****

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1 06.07.2021 R.

Rubryka 5	

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIEKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KĘPA
	2.Imiona	MIROSLAW KAROL
	3.Numer PESEL/REGON	86091409498
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	95 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 4.750 ZŁ (CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET PIĘDZIESIĄT ZŁOTYCH)
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	5 000,00 Zł
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1	

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KĘPA
	2.Imiona	MIROSLAW KAROL
	3.Numer PESEL/REGON	86091409498
	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	*****

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	5	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	6	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	7	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	8	72, , , BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE
	9	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

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	31.12.2022

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 25.10.2021 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA PORĘCZycIELA 1 REJESTRU

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 25.10.2021 godz. 19:47:45

Numer KRS: 0000764806

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	31.12.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	8	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/343914/21/836	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 382199540, NIP: 899285570
3.Firma, pod którą spółka działa	INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA
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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. PODWALE, nr 1A, lok. U1, miejsc. WROCŁAW, kod 50-043, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacje o zawarciu lub zmianie umowy spółki	1 13.12.2018 R. 19.12.2018R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. GWIAZDZISTA 64 LOK. 28/1; REP. A NR 15642/2018; ZMIENIONO : \$2 UMOWY SPÓŁKI; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.

2	26.05.2020R., NOTARIUSZ KATARZYNA JANICKA, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. GWIAZDZISTA 64 LOK. 28/1, REP. A NR 3817/2020 UCHYLENIE CAŁEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI I UCHWALENIE NOWEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI.
---	--

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	022458420
	4.Numer KRS	0000518388
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	NIE
	10.Wysokość sumy komandytowej	*****
	11.Wartość wkładu umówionego	*****
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	*****
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
	Brak wpisów	
2	Podrubryka 2 Wkład zwrócony	
	Brak wpisów	
	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KEPA
	2.Imiona	MIROSLAW KAROL
	3.Numer PESEL/REGON	86091409498
	4.Numer KRS	*****
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	TAK
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	TAK
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	TAK
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do	NIE

czynności prawnych?		
9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK	
10.Wysokość sumy komandytowej	1.000,00 Zł.	
11.Wartość wkładu umówionego	9.900,00 Zł.	
12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	NIE	
Podrubryka 1 Wkład wniesiony		
1	1.Wartość wkładu wniesionego	9.900,00 Zł.
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
Podrubryka 2 Wkład zwrócony		
Brak wpisów		
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DZIATKOWSKI
	2.Imiona	ROBERT ADAM
	3.Numer PESEL/REGON	72052700054
	4.Numer KRS	*****
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	NIE
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	NIE
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK
	10.Wysokość sumy komandytowej	1.000,00Zł.
	11.Wartość wkładu umówionego	500,00Zł.
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	NIE
Podrubryka 1 Wkład wniesiony		
1	1.Wartość wkładu wniesionego	500,00Zł.
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
Podrubryka 2 Wkład zwrócony		
Brak wpisów		

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	WSPÓLNICY REPREZENTUJĄCY SPÓŁKĘ
2.Sposób reprezentacji podmiotu	KAŻDY WSPÓLNIK UPRAWNIONY DO REPREZENTACJI SPÓŁKI MA PRAWO REPREZENTOWAĆ SPÓŁKĘ SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1	

Strona 4 z 6

Dane wspólników reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	022458420
	4.Numer KRS	0000518388

Rubryka 2 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA

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	29.07.2020	OD 31.12.2018 DO 31.12.2019
	2	07.10.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 31.12.2018 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

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	31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości	
Brak wpisów	

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 25.10.2021

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

ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA PORĘCZycIELA 2 REJESTRU

Strona 1 z 5

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 25.10.2021 godz. 19:48:29

Numer KRS: 0000927343

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	18.10.2021		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/27853/21/132/REGON	
	Oznaczenie sądu	*****	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 520223275, NIP: 8971897238
3.Firma, pod którą spółka działa	TBRE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 3 SPÓŁKA KOMANDYTOWA
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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. PODWALE, nr 1A, lok. U1, miejsc. WROCŁAW, kod 50-043, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	*****
4.Adres strony internetowej	*****

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacje o zawarciu lub zmianie umowy spółki	1 10.10.2021R.

Rubryka 5	

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
--	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	389495690
	4.Numer KRS	0000911826
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK
	10.Wysokość sumy komandytowej	10.000,00 Zł
	11.Wartość wkładu umówionego	10.000,00 PLN
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	NIE
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
	1	1.Wartość wkładu wniesionego 2.Czy jest to wkład niepieniężny?
		10.000,00 PLN NIE
	Podrubryka 2 Wkład zwrócony	
	Brak wpisów	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TBRE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	389492964
	4.Numer KRS	0000911707
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	NIE
	10.Wysokość sumy komandytowej	*****
	11.Wartość wkładu umówionego	*****

Strona 3 z 5

12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	*****
Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
Brak wpisów	
Podrubryka 2 Wkład zwrócony	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		WSPÓLNICY REPREZENTUJĄCY SPÓŁKĘ
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY WSPÓLNIK UPRAWNIONY DO REPREZENTACJI SPÓŁKI MA PRAWO REPREZENTOWAĆ SPÓŁKĘ SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane wspólników reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TBRE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	389492964
	4.Numer KRS	0000911707

Rubryka 2 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	4	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	5	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach	
Brak wpisów	

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 31.12.2022

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 25.10.2021
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Załącznik 2 – Umowy Spółek

Aktualna Umowa Spółki Emitenta

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 06-07-2021 r.

§ 1

Stawiający:

1. MIROSŁAW KAROL KĘPA, nr PESEL: 88091409498, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 13 m. 6
 2. EWA ELŻBIETA KĘPA, nr PESEL: 83071111246, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 6 m. 13
- oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§ 2

Firma Spółki brzmi:
WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 3

Siedzibą Spółki jest: WROCŁAW.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) (PKD 41) ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
- 2) (PKD 42) ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
- 3) (PKD 43) ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
- 4) (PKD 84.9) POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
- 5) (PKD 68) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- 6) (PKD 70) DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
- 7) (PKD 71) DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
- 8) (PKD 72) BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE
- 9) (PKD 82) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł zero gr) i dzieli się na 100 (słownie: sto) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną: 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł zero gr).

§ 6

Udziały w Spółce obejmują:

- 1) Wspólnik: MIROSŁAW KAROL KĘPA nr PESEL: 88091409498, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 13 m. 6 obejmuje 95 (słownie: dziewięćdziesiąt pięć) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4 750,00 zł (słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt zł zero gr)
- 2) Wspólnik: EWA ELŻBIETA KĘPA nr PESEL: 83071111246, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 6 m. 13 obejmuje 5 (słownie: pięć) udziałów o łącznej wartości nominalnej 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt zł zero gr)

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 8

1. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
2. Na każdy udział przypada jeden głos.
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę.

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi.

§ 10

Zbycie oraz zastawienie udziału nie wymaga zgody Spółki.

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowy i zapasowy.
2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę.

§ 12

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd;
- 2) Zgromadzenie wspólników.

§ 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.
2. Kadencja członka Zarządu wynosi 1 rok.
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji.

§ 14

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest upoważniony każdy z członków Zarządu samodzielnie.

§ 15

A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują:

- 1) MIROSŁAW KAROL KEPA nr PESEL: 86091409498, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 13 m. 6. Funkcja: prezes zarządu.

§ 16

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników.

§ 17

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2022 roku.

Dokument podpisali:

1. Ja, MIROSŁAW KAROL KEPA, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu własnym.
Data i godzina złożenia podpisu: 06-07-2021 20:52:39

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

2. Ja, EWA ELŻBIETA KEPA, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu własnym.
Data i godzina złożenia podpisu: 06-07-2021 20:48:03

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

AKTUALNA UMOWA SPÓŁKI PORĘCZycIELA 1

Repertorium A numer 3817/2020

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia 26.05.2020 r. (dwudziestego szóstego maja dwa tysiące dwudziestego roku) w Kancelarii Notarialnej Notariusze Warczak-Mańdziak & Janicka spółka partnerska we Wrocławiu, przy ulicy Gwiaździstej nr 64 lok. 28/1, przed notariuszem **Katarzyną Janicką** stawili się:-----

1. Ewa Elżbieta Kępa, córka [REDACTED]-----

[REDACTED]-----
według oświadczenia zamieszkała [REDACTED] ulica [REDACTED]-----

która oświadczyła, że przy tym akcie notarialnym działa w imieniu spółki pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (REGON 022458420, NIP 8971800316), posiadającej adres: 50-148 Wrocław, ulica Wita Stwosza nr 16, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000518388, jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji spółki oraz zapewniła, że wpisy w rejestrze przedsiębiorców od chwili wygenerowania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców przedłożonej do niniejszego aktu notarialnego nie uległy zmianie i są aktualne, a na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu tej spółki,-----

2. Mirosław Karol Kępa, syn [REDACTED]-----

pesel [REDACTED]-----
według oświadczenia zamieszkały [REDACTED] ulica [REDACTED]-----

3. Robert Adam Dziatkowski, syn [REDACTED]-----

pesel [REDACTED]
według oświadczenia zamieszkały [REDACTED] ulica [REDACTED]

Tożsamość stawających stwierdził notariusz na podstawie dowodów osobistych o numerach: ad 1. [REDACTED] i ad 2. [REDACTED] i ad 3. [REDACTED]

OŚWIADCZENIE O PRZYSTĄPIENIU DO SPÓŁKI ORAZ ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ

§ 1. Ewa Elżbieta Kępa, działająca w imieniu spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz Mirosław Karol Kępa oświadczają, że: -----

- spółka pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu jest jedynym komplementariuszem, zaś Mirosław Karol Kępa jest jedynym komandytariuszem spółki pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu (REGON 382199540, NIP 8992855570), posiadającej adres: 50-413 Wrocław, ulica Walońska nr 17 lok. 13, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000764806, zwanej dalej również „Spółką”. -----

§ 2.1. Ewa Elżbieta Kępa, działająca w imieniu spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz Mirosław Karol Kępa oświadczają, że **wyrażają zgodę na przystąpienie** do Spółki Roberta Adama Dziatkowskiego w charakterze komandytariusza. -----

2. Robert Adam Dziatkowski oświadcza, że **przystępuje** do spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu w charakterze komandytariusza, **wyraża zgodę** na brzmienie umowy spółki

komandytowej oraz wnosi wkład pieniężny w kwocie 500,00 zł (piećset złotych).-----

§ 3. Ewa Elżbieta Kępa, działająca w imieniu spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, Mirosław Karol Kępa i Robert Adam Dziatkowski oświadczają, że zmieniają umowę spółki komandytowej pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, zawartą przy wykorzystaniu wzorca umowy spółki komandytowej udostępnionego w systemie teleinformatycznym oraz opatrzonego podpisem elektronicznym zgodnie z art. 106¹ Kodeksu spółek handlowych, z późniejszymi zmianami, poprzez uchylenie całej jej treści i przyjęcie nowej, o następującym brzmieniu: -----

„UMOWA SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Stawający oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy związują spółkę komandytową, zwaną dalej „**Spółką**”. -----

§ 2.

1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa**.-----
2. Spółka może używać skrótu firmy **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 4.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 5.

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.-----
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą. ---
3. Spółka może uczestniczyć w spółkach krajowych i poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. -----

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----
 - 1) PKD 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, --
 - 2) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.-----
2. W przypadku, w którym podjęcie działalności gospodarczej w którejkolwiek z wyżej wymienionych dziedzin będzie wymagało uzyskania koncesji, licencji lub innego zezwolenia, Spółka podejmie działalność w takim zakresie po uzyskaniu stosownej koncesji, licencji lub zezwolenia. -----

II. KOMPLEMENTARIUSZE I KOMANDYTARIUSZE

§ 7.

1. Komplementariuszem jest spółka pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, który odpowiada bez ograniczeń za zobowiązania Spółki.-----
2. Komandytariuszami Spółki są: -----
 - Mirosław Karol Kępa, pesel [REDACTED] -----
 - Robert Adam Działkowski, pesel [REDACTED] -----

§ 8.

Do Spółki mogą przystąpić nowi wspólnicy w charakterze komandytariuszy lub komplementariuszy. Dotychczasowy Komandytariusz może uzyskać status komplementariusza lub osoby trzeciej oraz spółki mogą przystąpić do Spółki w charakterze komplementariuszy. Przystąpienie nowego wspólnika do Spółki wymaga zgody wszystkich dotychczasowych wspólników. -----

§ 9.

Przystępujący wspólnik odpowiada także za zobowiązania Spółki istniejące w chwili wpisania go do rejestru. -----

§ 10.

1. Komplementariusz lub Komandytariusz może przenieść na inną osobę lub spółkę ogół praw i obowiązków wspólnika Spółki. Wstąpienie nabywcy w prawa i obowiązki wspólnika w Spółce wymaga zgody wszystkich dotychczasowych Wspólników, z zastrzeżeniem ustępów poniższych.-----
2. Każdemu ze Wspólników – Komandytariuszy Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia ogółu praw i obowiązków zbywanych przez innego Wspólnika – Komandytariusza, za cenę wskazaną w zawiadomieniu o zamiarze zbycia, nie wyższą jednak od ich wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę wybranego przez Spółkę, z uwzględnieniem postanowień ust. 6. W sytuacji, gdy więcej niż jeden ze Wspólników wyraził chęć skorzystania z prawa pierwszeństwa, prawo pierwszeństwa nabycia przysługuje temu Wspólnikowi, który pierwszy złoży oświadczenie o nabyciu ogółu praw i obowiązków.-----
3. Zawiadomienia o zamiarze zbycia ogółu praw i obowiązków w Spółce dokonuje Wspólnik – Komandytariusz zamierzający dokonać tego rozporządzenia. Zawiadomienie powinno być skierowane do Spółki, dokonane na piśmie i określać warunki zamierzonego rozporządzenia, a w szczególności: potencjalnego nabywcę, cenę zbycia i warunki płatności.-----
4. Spółka powinna powiadomić pozostałych Wspólników - Komandytariuszy o zgłoszonym zamiarze zbycia ogółu praw i obowiązków w Spółce i wezwać tych Wspólników do realizacji przysługującego im prawa pierwszeństwa. Powiadomienie Wspólników powinno mieć formę pisemną i zostać wysłane za pomocą listów poleconych w ciągu 7 dni od daty powzięcia przez Spółkę informacji o zamiarze zbycia przez Wspólnika – Komandytariusza ogółu praw i obowiązków w Spółce. -----
5. Wspólnicy – Komandytariusze mogą zrealizować przysługujące im prawo pierwszeństwa w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania przez nich powiadomienia, o którym mowa w ust. 4, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i ust. 8. Realizacja prawa pierwszeństwa odbywa się w drodze złożenia Spółce pisemnego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwszeństwa. -----

6. Nabycie ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce w ramach realizacji prawa pierwszeństwa następuje na warunkach określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 3, chyba, że Wspólnik zamierzający skorzystać z prawa pierwszeństwa zgłosi Spółce przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 5, wniosek o wyznaczenie rzeczoznawcy do dokonania wyceny wartości rynkowej udziałów lub zaproponuje w formie pisemnej Wspólnikowi zamierzającemu dokonać zbycia, informując o tym Spółkę, cenę nabycia ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce odpowiadającą rynkowej, którą wspólnik zamierzający dokonać ich zbycia zaakceptuje. -----
7. W przypadku zgłoszenia Spółce wniosku, o którym mowa w ust. 6, Spółka niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia wniosku, zleci dokonanie wyceny wybranemu przez siebie rzeczoznawcy. W przypadku, gdy wartość rynkowa zbywanych ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce, określona przez rzeczoznawcę wybranego przez Spółkę będzie niższa o więcej niż 15 % od ceny wskazanej przez Wspólnika zamierzającego zbyć ogółu praw i obowiązków w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 3, Spółka obciąży kosztami sporządzenia wyceny Wspólnika zamierzającego zbyć ogółu praw i obowiązków; w pozostałych przypadkach, Spółka obciąży kosztami wyceny Wspólnika, który zgłosił wniosek, o którym mowa w ust. 6. Niezwłocznie po sporządzeniu przez rzeczoznawcę wyceny, Spółka przekaże kopię dokumentacji uzyskanej od rzeczoznawcy wszystkim Wspólnikom. -----
8. W przypadku ustalenia wartości rynkowej ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce przez rzeczoznawcę w trybie określonym w ust. 6 i ust. 7, Wspólnicy mogą zrealizować przysługujące im prawo pierwszeństwa po cenie odpowiadającej wartości rynkowej ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce określonej przez rzeczoznawcę, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty przekazania im przez Spółkę dokumentacji, o której mowa w ust. 7. Postanowienie ust. 5 zdanie drugie stosuje się odpowiednio. -----

9. Spółka, w terminie 7 dni licząc od upływu terminu do składania oświadczeń o zamiarze skorzystania z prawa pierwszeństwa, przekaże Wspólnikom informację, kto nabył ogół praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce. -----
10. Wspólnik, który złożył skuteczne oświadczenie o realizacji prawa pierwszeństwa zobowiązany jest do dokonania zapłaty ceny najpóźniej w terminie 21 dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 9, chyba że w warunkach płatności wskazanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 3, wskazano dłuższy termin płatności. -----
11. W przypadku braku uiszczenia ceny nabycia ogółu praw i obowiązków w terminie, o którym mowa w ust. 10, Wspólnik zbywający ma prawo zbyć ogół praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce, na rzecz nabywcy wskazanego w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2, na warunkach tam wskazanych, o ile uzyska na to zgodę pozostałych Wspólników, o której mowa w ust. 1. To samo dotyczy przypadku nie skorzystania z prawa pierwszeństwa wobec ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce przeznaczonych do zbycia przez uprawnionych Wspólników. -----
12. W przypadkach, o których mowa w ust. 11, Wspólnicy powinni bezzwłocznie złożyć stosowane oświadczenia. Brak jakiegokolwiek oświadczenia w ciągu 30 dni od upływu terminów odpowiednio na: złożenie oświadczeń o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa albo uiszczenie ceny nabycia przez Wspólnika, który złożył oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa, uznaje się za równoznaczne z wyrażeniem zgody na zbycie ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce. -----
13. Jeżeli Wspólnicy odmówią wyrażenia zgody na zbycie ogółu praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce, na wniosek Wspólnika zamierzającego zbyć ogół praw i obowiązków Komandytariusza w Spółce, sąd rejestrowy może zezwolić na ich zbycie, jeżeli istnieją ważne powody uzasadnione w świetle zasad współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami. -----

§ 11.

1. Spadkobiercy Wspólników Spółki wstępują do Spółki w miejsce zmarłego Wspólnika, za zgodą wszystkich pozostałych Wspólników, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu umowy Spółki. -----
2. Na miejsce zmarłego Wspólnika Spółki wstępuje jego jeden spadkobierca ustawowy lub testamentowy. -----
3. W przypadku dziedziczenia ustawowego spadkobierca wstępujący na miejsce zmarłego Wspólnika ma obowiązek rozliczenia się z pozostałymi spadkobiercami stosownie do zasad określonych w Kodeksie Cywilnym. ---
4. Spadkobierca testamentowy, któremu Wspólnik zapisał w testamencie wkład w Spółce lub wskazał go jako jedyne spadkobiercę wstępuje do Spółki w miejsce zmarłego Wspólnika, z zastrzeżeniem ust. 1 tego paragrafu. -----
5. W przypadku, gdy ogół praw i obowiązków Wspólnika w Spółce jest objęty wspólnością majątkową małżeńską, wyłączona jest możliwość wstąpienia do Spółki małżonka Wspólnika. -----

**III. WKŁADY KOMPLEMENTARIUSZY I KOMANDYTARIUSZY,
SUMA KOMANDYTOWA**

§ 12.

1. Wspólnicy wnoszą następujące wkłady: -----
 - 1) spółka pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu wnosi wkład pieniężny w wysokości 100,00 zł (sto złotych), -----
 - 2) **Mirosław Karol Kępa** wnosi wkład pieniężny w wysokości 9.900,00 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset złotych), -----
 - 3) **Robert Adam Dziatkowski** wnosi wkład pieniężny w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych). -----
2. Wkłady pieniężne zostały wniesione w całości. -----

§ 13.

1. Wspólnikiem odpowiadającym za zobowiązania Spółki bez ograniczeń (komplementariuszem) jest spółka pod firmą **INTELLIGENT SOLUTIONS**

POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. -----

2. Komandytariusz - Mirosław Karol Kępa odpowiada za zobowiązania Spółki do kwoty 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) – suma komandytowa. -----
3. Komandytariusz - Robert Adam Dziatkowski odpowiada za zobowiązania Spółki do kwoty 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) – suma komandytowa.--

IV. ZYSK I UDZIAŁ W STRATACH

§ 14.

1. Wspólnicy uczestniczą w zysku Spółki w następujący sposób:-----
 - Mirosław Karol Kępa – 90%, -----
 - Robert Adam Dziatkowski – 5%, -----
 - spółka pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu – 5%. -----
2. Wspólnikiem uczestniczącym w stratach jest wyłącznie spółka pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. -----
3. Spółka może wypłacać Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----

V. PROWADZENIE SPRAW SPÓŁKI I REPREZENTACJA

§ 15.

Wobec osób trzecich Spółkę reprezentuje komplementariusz. Prowadzenie spraw Spółki powierza się spółce pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu jako komplementariuszowi. -----

§ 16.

1. W Spółce może być ustanowiona prokura samoistna lub łączna. -----
2. Prokury udziela komplementariusz poprzez złożenie stosownego oświadczenia woli w formie pisemnej. -----

VI. STOSUNKI WEWNĘTRZNE SPÓŁKI

§ 17.

1. Uchwały Wspólników wymaga:-----
 - 1) podział zysku i sposób pokrycia straty,-----
 - 2) tworzenie i likwidacja oddziałów oraz przedstawicielstw,-----
 - 3) tworzenie i likwidacja spółek kapitałowych z udziałem Spółki,-----
 - 4) podejmowanie decyzji o tworzeniu funduszy celowych,-----
 - 5) połączenie lub rozwiązanie Spółki,-----
 - 6) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,-----
 - 7) wyrażenie zgody na ustanowienie prokury.-----
2. Zbycie, nabycie lub obciążanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w tych prawach, nie wymaga uchwały ani zgody Wspólników.-----

§ 18.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.-----
2. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 grudnia 2019 roku.-----

VII. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA

§ 19.

1. Rozwiązanie Spółki powodują:-----
 - a) jednomyślna uchwała wszystkich Wspólników stwierdzona protokołem sporządzonym przez notariusza,-----
 - b) ogłoszenie upadłości wszystkich Wspólników,-----
 - c) wypowiedzenie umowy Spółki przez wszystkich Wspólników,-----
 - d) ogłoszenie upadłości Spółki,-----
 - e) prawomocne orzeczenia sądu,-----
 - f) inne przyczyny przewidziane prawem.-----
2. Wspólnik może wypowiedzieć umowę Spółki na sześć miesięcy przed końcem roku obrotowego. Wypowiedzenia dokonuje się w formie pisemnego oświadczenia, które należy złożyć wszystkim Wspólnikom Spółki.-----

§ 20.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru. -----

VIII. INNE

§ 21.

We wszystkich sprawach nie uregulowanych niniejszą umową Spółki zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, innych ustaw odnoszących się do przedmiotu działalności Spółki, Kodeksu cywilnego i uchwał Wspólników. -----

§ 22.

Wszelkie spory na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy według miejsca siedziby Spółki. -----

§ 23.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych.”. -----

§ 4. Do aktu notarialnego przedłożono:-----

- 1) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym stan na dzień 26.05.2020 dla spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, -----
- 2) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym stan na dzień 26.05.2020 dla spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. -----

§ 5.1. Wypisy tego aktu wydawać można Wspólnikom i Spółce. -----

2. Notariusz pouczył o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. -

§ 6. Podatek od czynności cywilnoprawnych oraz koszty notarialne ponosi Spółka.-----

§ 7. Pobrano: -----

- 1) podatek od czynności cywilnoprawnych od wniesienia wkładu, którego wartość powoduje zwiększenie majątku spółki, to jest kwoty 500,00 zł, według stawki 0,5% - na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 9) w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 8) lit b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych - w kwocie-----**3,00 zł,**
- 2) takse notarialną - na podstawie § 3 i § 2 oraz § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - w kwocie-----**300,00 zł,**
- 3) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 w zw. z art. 15 i 29a oraz art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w wysokości 23% od kwoty taksy notarialnej - w kwocie-----**69,00 zł,**

Razem:-----**372,00 zł.**

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał tego aktu podpisali
Stawający i Notariusz Katarzyna Janicka.

Repertorium A numer 3818/2020

Kancelaria Notarialna
Notariusze Warczak-Mańdziak & Janicka spółka partnerska
ul. Gwiaździsta nr 64 lok. 28/1, 53-413 Wrocław

Wypis ten wydano Ewie Elżbiecie Kępa, działającej w imieniu spółki pod firmą INTELLIGENT SOLUTIONS POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. ----

Pobrano: -----

- a) takse notarialną - na podstawie § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - w kwocie-----**42,00 zł,**
- b) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 w zw. z art. 15 i 29a oraz art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w wysokości 23% od kwoty taksy notarialnej - w kwocie-----**9,66 zł,**

Razem-----**51,66 zł.**

Wrocław, dnia 26.05.2020 r. (dwudziestego szóstego maja dwa tysiące dwudziestego roku). -



NOTARIUSZ
Katarzyna Janicka
Katarzyna Janicka

AKTUALNA UMOWA SPÓŁKI PORĘCZycIELA 2

UMOWA SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ

z dnia 10-10-2021 r.

§ 1

Stawiający:

1. MIROSŁAW KAROL KEPA, nr PESEL: 88091409498, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 16 m. 6, reprezentujący firmę: WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

2. MIROSŁAW KAROL KEPA, nr PESEL: 88091409498, adres: POLSKA 50-413 WROCŁAW, WALOŃSKA 13 m. 8, reprezentujący firmę: TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawierają spółkę komandytową, zwaną dalej „Spółką”.

§ 2

Firma Spółki brzmi: TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 3 SPÓŁKA KOMANDYTOWA

§ 3

Siedzibą Spółki jest: WROCŁAW.

§ 4

Przedmiotem działalności spółki jest:

- 1) (PKD 41.10.Z) REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
- 2) (PKD 41.2) ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
- 3) (PKD 42) ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII ŁĄDOWEJ I WODNEJ
- 4) (PKD 43) ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
- 5) (PKD 68) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- 6) (PKD 71) DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE

§ 5

1. Wspólnikami odpowiadającymi za zobowiązania Spółki bez ograniczenia (komplementariuszami) są:

1) TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, nr KRS: 0000911707 siedziba: POLSKA 50-043 WROCŁAW, PODWALE 1A m. U1

2. Komandytariuszem jest/komandytariuszami są:

1) WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, nr KRS: 0000911826 siedziba: POLSKA 50-043 WROCŁAW, PODWALE 1A m. U1

§ 6

1. Suma komandytowa, do wysokości której ogranicza się odpowiedzialność komandytariusza, wynosi:

1) dla: WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, nr KRS: 0000911826 siedziba: POLSKA 50-043 WROCŁAW, PODWALE 1A m. U1 kwotę: 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy zł).

2. Wkłady objęte sumą komandytową zostały wniesione w całości.

§ 7

Wspólnicy zobowiązują się do wniesienia następujących wkładów pieniężnych o wartości: 11 000,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy zł), w ten sposób, że:

1) Wspólnik: WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, nr KRS: 0000911826 siedziba: POLSKA 50-043 WROCŁAW, PODWALE 1A m. U1 wnosi wkład w wysokości: 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy zł).

2) Wspólnik: TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, nr KRS: 0000911707 siedziba: POLSKA 50-043 WROCŁAW, PODWALE 1A m. U1 wnosi wkład w wysokości: 1 000,00 zł (słownie: tysiąc zł).

§ 8

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

2. Każdemu wspólnikowi przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy Spółki na sześć miesięcy przed końcem roku obrotowego.

3. W razie śmierci wspólnika, ogłoszenia upadłości wspólnika lub wystąpienia wspólnika ze Spółki, Spółka nie ulega rozwiązaniu.

§ 9

Uprawnionymi do reprezentowania Spółki są komplementariusze:

1) TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z których każdy może samodzielnie działać w imieniu Spółki.

§ 10

Do prowadzenia spraw Spółki uprawnieni są wspólnicy, którzy mają prawo jej reprezentacji.

§ 11

Wspólnicy uczestniczą w zysku Spółki w sposób następujący:

- 1) WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w udziale: 99 %.
- 2) TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w udziale: 1 %.

§ 12

Każdy wspólnik jest zobowiązany do uczestniczenia w stratach Spółki stosownie do posiadanego udziału w zyskach Spółki.

§ 13

Ogół praw i obowiązków wspólnika może być przeniesiony na inną osobę. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków na inną osobę nie wymaga pisemnej zgody wszystkich pozostałych wspólników.

§ 14

Zmiana umowy spółki wymaga zgody wszystkich wspólników wyrażonej w uchwale wspólników o zmianie umowy.

§ 15

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2022 roku.

Dokument podpisali:

1. Ja, MIROSŁAW KAROL KEPA, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu WRATISLAVIA WISE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Data i godzina złożenia podpisu: 10-10-2021 17:06:06

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

2. Ja, MIROSŁAW KAROL KEPA, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu TRBE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Data i godzina złożenia podpisu: 10-10-2021 17:06:42

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

ZAŁĄCZNIK 3 – UCHWAŁA EMISYJNA ORAZ WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Nr 1/10/2021

Zarządu spółki pod firmą Wratislavia Wise sp. z o.o.
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 29 października 2021 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii A

§ 1

Zarząd spółki pod firmą **Wratislavia Wise sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000911826, NIP: 8971893826, REGON: 389495690, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości (dalej: „**Spółka**” lub „**Emitent**”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 3.000 (trzy tysiące) sztuk Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 3.000.000 zł (trzy miliony złotych) (dalej: „**Obligacje Serii A**”).

§ 2

Wykup Obligacji Serii A nastąpi w dniu 22 listopada 2023 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej „**Obligatariuszem**”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej.

§ 3

1. Obligacje Serii A będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 6,0% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji Serii A będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, tj. minimalną liczbę Obligacji, których subskrypcja jest wymagana dla dojścia emisji Obligacji do skutku określa się na 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk. W przypadku niezasubskrybowania co najmniej 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk obligacji emisja nie dojdzie do skutku.
5. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na dokapitalizowane Spółek Celowych, tj.:
 - a) Spółki TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa (KRS: 0000927343) celem współfinansowania zakupu nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00058885/2,
 - b) Spółki TBRE sp. z o.o. Spółki komandytowej (KRS: 0000912083) celem współfinansowania I etapu inwestycji Cisova Park realizowanego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 509, obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00077391/1.
 - c) na pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji.

§ 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii A zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii A będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5

1. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii A, stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

§ 6

1. Obligacje Serii A nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
2. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii A.
3. Warunki Emisji Obligacji Serii A regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Signature valid

Dokument podpisany przez Mirosław
Karol Kępa

Data: 2021.10.29 08:12:29 CEST

.....

ZAŁĄCZNIK nr 1
do Uchwały nr 1/10/2021 Zarządu Wratislavia Wise sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 29 października 2021 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A

**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI SERII A
WRATISLAVIA WISE SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000911826, NIP: 8971893826, REGON: 389495690, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości („Emitent”) emituje do 3.000 (trzy tysiące) sztuk obligacji na okaziciela Serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 6,0% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii A”).

Wykup Obligacji Serii A nastąpi 22 listopada 2023 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii A kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii A oferowane będą na podstawie art. 33 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37a Ustawy o Ofercie.

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310o kapitale zakładowym 10.000 zł opłaconym w całości, działająca jako Administrator Zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Akt Poddania się Egzekucji Emitenta	Oznacza oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności Wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela	Oznacza oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez każdego z Poręczycieli z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 22 listopada 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Dzień Wypłaty Odsetek	Oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego.
Emitent, Spółka	Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000911826, NIP: 8971893826, REGON: 389495690, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana 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: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Hipoteka	Oznacza hipotekę w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach i art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotecznych, ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligację.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje Serii A, Obligacje	Do 3.000 (trzech tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Nieruchomość	Oznacza prawo własności nieruchomości składającej się z dz. ew. 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi NKW WR10/00058885/2.
Poręczenie	Oznacza poręczenia cywilne każdego z Poręczycieli wobec Administratora Zabezpieczeń, za zobowiązanie do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent 00/100) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, udzielone na podstawie odrębnych umów zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, a każdym z Poręczycieli.
Poręczyciel 1	Oznacza podmiot udzielający zabezpieczenia w formie poręczenia, tj. spółkę działającą pod firmą Intelligent Solutions Polska sp. z o.o. spółkę komandytową we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000764806, REGON: 382199540, NIP: 8992855570.
Warunki Emisji Obligacji Serii A emitowanych przez Wratislavia Wise sp. z o.o.	

Poręczyciel 2	Oznacza podmiot udzielający zabezpieczenia w formie poręczenia, tj. spółkę działającą pod firmą TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000927343, REGON: 52023275, NIP: 8971897238.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, 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.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1/10/2021 Zarządu Emitenta z dnia 29 października 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Oznacza umowę, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
Ustawa o obligacjach	Oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Rachunkowości	Oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Oznacza weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta.
Wierzytelności Zabezpieczone	Oznaczają wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności: roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji, roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji, roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności, koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
Zabezpieczenia	Oznacza łącznie Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Poręczenia, Akty Poddania się Egzekucji Poręczycieli, Hipotekę.
Zapis na Obligacje	Należyście wypełniony Formularz Zapisu.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Wratislavia Wise sp. z o.o.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe, o stałej stopie procentowej wynoszącej 6,0 % w skali roku.

2. Oznaczenie Emitenta

Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000911826, NIP: 8971893826, REGON: 389495690, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości.

3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

www.wratislaviawise.pl

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dalej: „Ustawa o obligacjach”) będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii A.

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Nr 1/10/2021 Zarządu Emitenta z dnia 29 października 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.

5. Wartość nominalna i maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda.

W ramach emisji Obligacji Serii A wyemitowanych może zostać łącznie do 3.000 (trzy tysiące) sztuk Obligacji.

Próg dojścia emisji do skutku, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, został ustalony na poziomie 2.100 (dwa tysiące sto) sztuk Obligacji.

6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z Obligacji, wysokość tych świadczeń, sposób ustalania oraz termin, miejsce i sposób wypłaty świadczeń

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni

Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego lub dniem wcześniejszego wykupu ogłoszonym przez Emitenta.

W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek w wysokości oprocentowania Obligacji za opóźnienie 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:

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość nominalna świadczenia wykupu.

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

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a. Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 22 listopada 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 22 lutego 2022r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	22 lutego 2022 r.	14 lutego 2022 r.
II	23 lutego 2022 r.	22 maja 2022 r.	13 maja 2022 r.
III	23 maja 2022 r.	22 sierpnia 2022 r.	11 sierpnia 2022 r.
IV	23 sierpnia 2022 r.	22 listopada 2022 r.	14 listopada 2022 r.
V	23 listopada 2022 r.	22 lutego 2023 r.	14 lutego 2023 r.
VI	23 lutego 2023 r.	22 maja 2023 r.	12 maja 2023 r.
VII	23 maja 2023 r.	22 sierpnia 2023 r.	11 sierpnia 2023 r.
VIII	23 sierpnia 2023 r.	22 listopada 2023 r.	14 listopada 2023 r.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „**Dniu Wypłaty Odsetek**” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Dniem Wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - Odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy)

r - Stopa Procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 6,0%.

Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie realizacja świadczeń z Obligacji będzie się odbywać stosownie do regulacji KDPW.

Od rejestracji Obligacji w Depozycie płatność Odsetek, następująca w Dniach Wypłaty Odsetek, będzie mogła być realizowana na dwa sposoby:

a) w przypadku Obligatariuszy, którzy nie zdeponowali Obligacji na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej zbiorczy rachunek papierów wartościowych, na którym będą zapisane Obligacje w ramach Depozytu (na dzień przyjęcia niniejszych Warunków Emisji jest to Prosper Capital Dom Maklerski S.A.) na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany - na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez firmę inwestycyjną prowadzącą ten zbiorczy rachunek papierów wartościowych,

b) w przypadku Obligatariuszy, którzy zdeponowali Obligacje na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: na te rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu i przydział Obligacji Serii A nastąpi przed 22 listopada 2021 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

6.2. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 22 listopada 2023 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii A.

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

Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z Obligacji albo braku zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, poręczeniami udzielonymi przez Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2, oświadczeniami o poddaniu się egzekucji Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2, hipoteką, ustanowionymi na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

7.1. Weksel i Umowa wekslowa

7.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

7.1.3. Dodatkowo umowa wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksla i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.

7.1.4. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

7.2. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji

7.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia

Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

7.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

7.3. Poręczenie Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2

7.3.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 - każdy z osobna - poręczą za zapłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

7.3.2. Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między danym poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie każdej umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

7.3.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.

7.3.4. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego. Egzekucja z majątku Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 będzie dopuszczalna w przypadku, gdy realizacja pozostałych zabezpieczeń nie doprowadzi do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w terminie 30 dni od dnia pierwszego uruchomienia dowolnego z pozostałych, poza poręczeniami, zabezpieczeń.

7.3.5. Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2 w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta jako dłużnicy solidarni.

7.4. Oświadczenia Poręczyciela 1 i Poręczyciela 2 o poddaniu się egzekucji

7.4.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel 1 i Poręczyciel 2, po zawarciu umowy poręczenia, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela.

7.4.2. Oświadczenie zostaną złożone w formie aktów notarialnych w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będą uprawniały Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczycieli, każde z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

7.4.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktem notarialnym, w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

7.5. Hipoteka

7.5.1. Emitent zobowiązuje się do tego że Właściciel Hipotecznyłoży oświadczenie, w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości.

7.5.2. Oświadczenie, o których mowa w p. 7.5.1. zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, a suma hipoteki wynosić będzie 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Emitent zrzeka się prawa do cofnięcia tego wniosku, a Administrator Hipoteki oświadcza, że nie wyraża zgody na cofnięcie tego wniosku.

7.5.3. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.

7.5.4. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.

7.5.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość nie zostanie obciążona jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed hipoteką lub utrudniające zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nie ustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

7.5.6. Emitent oświadcza, że pozwolenie na budowę oraz prawo własności dokumentacji projektowej stanowią przynależność Nieruchomości i przechowywane będą w siedzibie Poręczyciela 2. W przypadku realizacji zabezpieczenia hipotecznego nabywca Nieruchomości stanie się właścicielem ww. dokumentów.

7.5.7. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

7.5.8. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.

7.5.9. Operat szacunkowy (wycena nieruchomości określająca wartość rynkową netto prawa własności Nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę oraz prawem własności dokumentacji projektowej) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła M. Drelicha, nr uprawnień: 544, wg stanu na dzień 31 sierpnia 2021 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 3.943.874 (trzy miliony dziewięćset czterdzieści trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery 00/100) zł.

7.5.10. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Pawła M. Drelicha, nr uprawnień: 544, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez tę osobę, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Paweł M. Drelich, nr uprawnień: 544 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

7.5.11. Operat szacunkowy stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji.

7.5.12. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.

7.5.13. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki łącznej będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

7.6. Pozostałe postanowienia

7.6.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.

7.6.2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.

7.6.3. Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń.

7.6.4. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Hipoteki

Obowiązki Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Hipoteki w stosunku do Hipoteki zostały powierzone spółce PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 o kapitale zakładowym 10.000 zł opłaconym w całości, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl, działającej jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji Serii A jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na dokapitalizowane Spółek Celowych, tj.:

- 1) Spółki TBRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 Spółka Komandytowa (KRS: 0000927343) celem współfinansowania zakupu nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00058885/2,
- 2) Spółki TBRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa (KRS: 0000912083) celem współfinansowania I etapu inwestycji Cisova Park realizowanego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 509, obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/00077391/1
- 3) pokrycie kosztów bieżącej działalności operacyjnej Emitenta, w tym uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji

Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu zapisu Obligacji Agent Emisji utworzy Ewidencję Obligacji. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycje.

11. Forma składania zapisów na Obligacje Serii A

Forma pisemna lub elektroniczna.

12. Wpłaty na Obligacje

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Wpłat na Obligacje dokonuje się w polskich złotych, do ostatniego dnia przyjmowania zapisów (decyduje data uznania rachunku bankowego PCDM), w formie przelewu na rachunek PCDM:

PCDM:	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Numer rachunku:	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799
Prowadzony przez:	PKO Bank Polski S.A.
Tytuł wpłaty:	Zapis na Obligacje Serii A Wratislavia Wise - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku PCDM. Przez pełną wpłatę należy rozumieć iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej.

Minimalna kwota zapisu na Obligacje wynosi **5.000 zł**.

Zapis będzie uznany za ważny, również w sytuacji, gdy Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligacje tj. w kwocie niższej niż wynikające ze złożonego Zapisu, jednocześnie w wysokości co najmniej równowartości minimalnego zapisu.

13. Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”) Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po bezskutecznym wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu:

- a) wszczęcie lub ogłoszenie przez Emitenta lub Poręczyciela 1 lub Poręczyciela 2 postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo ogłoszenie upadłości.
- b) podjęcie przez Emitenta lub Poręczyciela 1 lub Poręczyciela 2 uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji.
- c) okaże się, że którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 7 (siedem) Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie, a Emitent na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- d) okaże się, że którykolwiek z podmiotów wskazanych w punkcie 7 (siedem) Warunków Emisji ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którekolwiek z oświadczeń/zapewnień złożonych przez niego w takich umowach okaże się nieprawdziwe;
- e) wydane zostanie prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi lub Poręczycielowi 1 lub Poręczycielowi 2 zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 25% (dwadzieścia pięć procent) łącznej wartości bilansowej aktywów z ostatniego rocznego zbadanego sprawozdania finansowego Emitenta;
- f) okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii A są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- g) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- h) niewywiązanie się przez Emitenta na żądanie zawarte w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub Obligatariusza posiadającego (lub Obligatariuszy posiadających łącznie) ponad 75% istniejących w danym czasie Obligacji, do umożliwienia biegłemu rewidentowi wskazanemu odpowiednio w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub w

żądaniu takich Obligatariuszy, przeprowadzenie raz na 12 miesięcy kontroli Emitenta. W tym celu Emitent zobowiązuje się spowodować, iż taki wskazany biegły rewident będzie mógł w każdym czasie przeglądać księgi i dokumenty Emitenta, sporządzać bilans dla swego użytku lub żądać wyjaśnień od zarządu oraz pracowników (współpracowników) Emitenta. Przeprowadzający kontrolę powinien zawiadomić Emitenta o planowanej kontroli co najmniej na 5 (pięć) Dni Roboczych przed planowanym terminem danej kontroli. Koszt biegłego rewidenta przeprowadzającego kontrolę pokrywa Emitent;

- i) sprzedaż lub zbycie udziałów Emitenta i zejście poniżej 50% (pięćdziesięciu procent) pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Emitenta przez Pana Mirosława Karola Kępę przed Dniem Wykupu Obligacji;
- j) Emitent dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji i ewentualną koniecznością dostosowania przedmiotu działalności do realizowanego celu;
- k) wygaśnięcie któregokolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że takie wygaśnięcie nastąpi na warunkach przewidzianych w treści Warunków Emisji Obligacji;
- l) wszczęcie sporu sądowego lub administracyjnego o prawo do któregokolwiek przedmiotu zabezpieczenia;
- m) wszczęcie egzekucji oraz dokonanie zajęcia w stosunku do któregokolwiek z przedmiotów zabezpieczeń przewidzianych w treści Warunków Emisji Obligacji;
- n) przeznaczenie środków z emisji Obligacji Serii A niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- o) niewywiązanie się przez Emitenta oraz Poręczyciela 1 oraz Poręczyciela 2 z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania Emitenta oraz Poręczyciela, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego oraz w przypadku Emitenta sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat) oraz wykazu Przypadków Naruszenia Warunków Emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od zakończenia kwartału. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną przekazane na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- p) brak przekazania w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału informacji o stanie realizacji I etapu inwestycji Cisova Park przez Emitenta oraz jej zaawansowaniu tj. poprzez podanie danych o stanie postępu prac budowlanych; ilości zawartych umów deweloperskich, informacji o uzyskanych cenach sprzedaży;
- q) zbycie przez Poręczyciela 2 Nieruchomości przed dniem ustanowienia Hipoteki oraz przed dniem złożenia przez Poręczyciela 2 oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki;
- r) zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązania finansowego z wcześniejszym terminem spłaty niż Dzień Wykupu;
- s) podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- t) udzielenie przez Emitenta lub Poręczyciela 1 lub Poręczyciela 2 pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych przez Emitenta na rzecz podmiotów, nad którymi wyżej wskazane podmioty nie sprawują kontroli w myśl ustawy o rachunkowości w kwocie przekraczającej łącznie lub pojedynczo 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych, z wyłączeniem pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych, których udzielenie jest niezbędne dla spełnienia celu niniejszej emisji;

- u) jedno lub wiele zobowiązań Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych nie zostanie zaspokojone w terminie jego wymagalności, z pominięciem zobowiązań wykazanych jako sporne;
- v) nieprzystąpienie przez Poręczyciela 2 do umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 494/926, 506, 50a7, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW WR10/0005885/2 w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału oraz niezłożenie przez Poręczyciela 2 wniosku wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości.

14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji.

W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu.

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii A, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia wcześniejszego Wykupu Obligacji (łącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

15. Zmiana warunków emisji

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić warunków emisji, w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń). Jednocześnie Emitent zobowiązuje się do zmiany lub zawarcia umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń na wniosek Zgromadzenia Obligatariuszy, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę. Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy

I. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.
4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
 - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
 - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
 - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku ogłoszenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy,

jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.

4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
- 2) liczbę Obligacji Serii A posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:

- 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
- 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

8. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
9. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
 - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
 - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenia Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.

10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

11. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
- 2) liczbę Obligacji Serii A posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
- 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.

Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

12. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

13. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii A reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać

sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.
15. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A.
16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii A jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
 - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
 - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
 - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
 - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a) łączną liczbę głosów ważnych,
 - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
 - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.

2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

17. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii A będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: www.wratislaviawise.pl, oraz dodatkowo zostaną przekazane drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

18. Prawo właściwe

Obligacje Serii A zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Wszelkie stosunki prawne wynikające z Obligacji Serii A podlegają prawu polskiemu.

19. Właściwość sądu


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

20. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Wrocław, dnia 29 października 2021 roku.

21. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.

Signature valid

Dokument podpisany przez:  Mirosław Karol Kępa
Data: 2021.10.29 08:13:39 CEST

.....

Wycena przedmiotu zabezpieczenia jest integralną częścią Warunków Emisji Obligacji Serii A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji – Wycena Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki w postaci wyciągu z operatu szacunkowego



AEDIMUM S.C. Paweł Drelich, Damian Zarzycki
NIP: 915-174-42-23
nr ra-ku bank: 04 1140 2004 0000 3202 5455 1570
adres: 53-604 Wrocław, ul. Pawłowa 1/6
tel./fax: 71 347 60 68
Paweł Drelich: 695 92 09 88
601 44 05 44
Damian Zarzycki: 881 30 85 48

www.aedium.pl e-mail: biuro@aedium.pl pawel.drelich@aedium.pl damian.zarzycki@aedium.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot opracowania i oznaczenie geodezyjne

Nieruchomość gruntowa składająca się z czterech działek ewidencyjnych (nr 506, 507, 508 i 494/926 AM-1, obręb Stanowice, jednostka ewidencyjna Olawa, powiat olawski, o łącznej powierzchni 13 567 m²).

Cel opracowania

Ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości wg stanu po zrealizowaniu inwestycji i według stanu na dzień 31 sierpnia 2021 r. dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności.

Stan prawny nieruchomości

Wyceniana nieruchomość ujawniona jest w jednej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr WR10/00058885/2. Właścicielem tej nieruchomości jest PAWILON SP. Z O.O. W dziale III księgi wieczystej wpisane jest roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działek nr 494/926, 506, 507 i 508 na rzecz The Bridge Real Estate Sp. z o.o.

Metoda wyceny

Podjęcie mieszane, metoda pozostałościowa,
Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Wartość nieruchomości

Wartość rynkowa netto prawa własności do nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji:	34 868 539 zł
Wartość rynkowa netto prawa własności do nieruchomości w stanie na dzień 31 sierpnia 2021 roku – nieruchomość gruntowa niezabudowana wraz pozwoleniem na budowę i prawem własności do dokumentacji projektowej:	3 943 874 zł

Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości

25 sierpnia 2021 r. i 8 września 2021 r.

Data określenia stanu nieruchomości

31 sierpnia 2021 r.

Data określenia wartości nieruchomości

10 września 2021 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

10 września 2021 r.

Opis nieruchomości

Nieruchomość w stanie obecnym, składa się z czterech działek gruntu nr 506, 507, 508 i 494/926 o łącznej pow. 1,3567 ha. Nieruchomość położona jest w Stanowicach (gm. Olawa) przy ul. Wiosennej. Dla nieruchomości sporządzono dokumentację projektową oraz uzyskano decyzję – pozwolenie na budowę.

Nieruchomość w stanie przyszłym stanowić będzie osiedle 43 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. Budynki wybudowane będą na podstawie decyzji pozwoleń na budowy nr 368/2020, 369/2020, 370/2020 371/2020 Starosty Powiatu Olawskiego z dnia 29 kwietnia 2020 r.

Opracował:



„Wyceniacz posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność stosownie do treści art. 30 ust. 1 ustawy o obowiązkach w zw. z art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.”

Załącznik do operatu szacunkowego z dnia 10. września 2021 r.

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że posiadam doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuję bezstronność i niezależność stosownie do treści art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach w zw z art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1421, 1571, 2200 i 2217 oraz z 2020 r. poz. 568).

Rzecznik majątkowy
Paweł Drelich



Załącznik 4 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: obligacje@pcdm.pl

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Toruń	ul. Żółkiewskiego 10
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Emilii Plater 53
4	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Jana Pawła II 11
5	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Złota 59 (VI piętro)
6	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
7	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
8	Poznań - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Wodna 15/18
9	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
10	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
11	Lublin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
12	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
13	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
14	Sopot – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Lipowa 12

ZAŁĄCZNIK 5 – FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE

Formularz Zapisu na Obligacje Serii A Wratislavia Wise sp. z o.o.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii A spółki Wratislavia Wise sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii A emitowane są na mocy Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii A. Obligacje Serii A przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Dokumencie Ofertowym Obligacji Serii A oraz niniejszym Formularzu Zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

DANE INWESTORA			
RODZAJ INWESTORA	<input type="checkbox"/> Osoba fizyczna <input type="checkbox"/> Osoba prawna		
IMIĘ I NAZWISKO (osoba fizyczna) NAZWA wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
OSOBA PRAWNA			
NIP		REGON	
KRS			
DANE TELE KONTAKTOWE			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			

DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA/ REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ			
IMIĘ I NAZWISKO			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			

DANE ZAPISU			
LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM		CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1 000,00 PLN
LICZBA OBLIGACJI SŁOWNIE			
KWOTA WPŁATY NA OBLIGACJE (iloczyn liczby Obligacji i jednostkowej ceny emisyjnej wynoszącej 1 000,00 PLN)			
SŁOWNIE KWOTA WPŁATY			

FORMA OPŁACENIA ZAPISU	
Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1 000,00 PLN. Wpłaty na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii A Wratislavia Wise sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA
<input type="checkbox"/> proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: prowadzonym w biurze/domu maklerskim:
<input type="checkbox"/> brak wskazania rachunku papierów wartościowych (rachunek Sponsora emisji)

Uwaga:

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych Inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia Formularza Zapisu ponosi Inwestor.

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Dokumentu Ofertowego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Wratislavia Wise sp. z o.o. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy Zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Dokumencie Ofertowym.

Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).

Oświadczam, że zobowiązuję się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligacje albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.

Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Klauzula informacyjna: Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że Wratislavia Wise sp. z o.o. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaną ofertą publiczną Obligacji Serii A (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO) oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych wynikającego z obowiązujących Administratora danych przepisów prawa, w tym w szczególności związanego z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii A (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przysługują Państwu następujące prawa: 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; 3) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; 4) prawo do przenoszenia danych; 5) Prawo do wycofania udzielonej zgody w dowolnym momencie. Wycofanie to nie wpływa jednak na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem; 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych). Potwierdzam, że zostałem poinformowany, że moje dane osobowe mogą zostać przekazane i przetwarzane przez PCDM, Administratora Zabezpieczeń, Agenta Emisji, Agenta Płatniczego, Sponsora Emisji i inne podmioty i instytucje w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji i ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz na rachunkach papierów wartościowych, w szczególności przez firmy inwestycyjne, na których rachunkach zostaną zapisane Obligacje Serii A oraz upoważniam te podmioty i instytucje do otrzymania i przetwarzania tych informacji. Administrator będzie przetwarzał dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celu, w jakim zostały zebrane, a po tym czasie przez okres wymagany przez przepisy prawa lub dla realizacji ewentualnych roszczeń, jakie może podnosić administrator i jakie mogą być podnoszone wobec administratora.

data i podpis osoby zapisującej się na Obligacje lub jej pełnomocnika	data i podpis Pracownika/Agenta Prosper Capital Dom Maklerski

Załącznik 6 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

UMOWA o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 19 października 2021 r. w Warszawie

pomiędzy:

Wratislavia Wise sp. z o.o. we Wrocławiu, adres: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 911826, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł wpłaconym i wniesionym w całości, REGON: 389495690, NIP: 8971893826,

reprezentowaną przez:

Mirosława Kępę – Prezesa Zarządu, e-mail: m.kepa@tbre.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS,

określaną dalej jako **Emitent**,

a

PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310,

reprezentowaną przez:

Piotra Skrzyneckiego – Prezesa Zarządu, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS,

określaną dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanyymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 3.000 (trzech tysięcy) obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A poprzez: (1) udzielenie poręczenia przez Poręczycieli, (2) ustanowienie hipoteki na Nieruchomości, do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji Serii A, (3) zawarcie przez Emitenta Umowy Wekslowej i wydanie Weksla (4) poddanie się egzekucji przez Poręczyciela oraz Emitenta,
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

strona III



Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

Artykuł 1. Definicje.

1. Użytych w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
 - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki** - PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 i art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz Umowy jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie działa jako **Administrator Hipoteki**;
 - b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności Wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
 - c. **Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela** - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez każdego z Poręczycieli z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
 - d. **Emitent** - Wratislavia Wise sp. z o.o. we Wrocławiu, adres: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 911826, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł wpłaconym i wniesionym w całości, REGON: 389495690, NIP: 8971893826;
 - e. **Hipoteka** - oznacza hipotekę w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach i art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym;
 - f. **Nieruchomość** - oznacza prawo własności nieruchomości składającej się z dz. ew. 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi NKW WR10/00058885/2;
 - g. **Obligacje Serii A** - emitowane w serii papiery wartościowe, w których Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonych świadczeń, przy czym emisja odbywać się będzie na podstawie uchwały zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Warunków Emisji Obligacji, zaś obligacje posiadać będą następujące cechy:
 - i. brak formy dokumentu,
 - ii. ilość do 3.000 (trzech tysięcy) sztuk,
 - iii. wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc) zł,
 - iv. oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 6 % (sześć procent) rocznie, płatne kwartalnie,

strona 2/11

- v. termin wykupu po cenie nominalnej, w dniu wykupu przypadającym 24 miesiące po dniu emisji;
 - h. **Obligatariusz** - osoba, będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii A;
 - i. **Poręczenie** - poręczenia cywilne każdego z Poręczycieli wobec Administratora Zabezpieczeń, za zobowiązanie do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent 00/100) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, udzielone na podstawie odrębnych umów zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, a każdym z Poręczycieli;
 - j. **Poręczyciel 1** - Intelligent Solutions Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa we Wrocławiu, ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 764806, REGON: 382199540, NIP: 8992855570;
 - k. **Poręczyciel 2** - TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu, ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 927343, REGON: 520223275, NIP: 8971897238;
 - l. **Poręczyciele** - Poręczyciel 1 oraz Poręczyciel 2;
 - m. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii A** - projekt z dnia 19 października 2021 r. Warunków Emisji Obligacji Serii A, aktualny na dzień zawarcia Umowy;
 - n. **Umowa** - niniejsza umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
 - o. **Umowa Wekslowa** - umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A;
 - p. **Ustawa o Obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.];
 - q. **Warunki Emisji Obligacji Serii A** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii A, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii A;
 - r. **Weksel** - weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta;
 - s. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności:
 - i. roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji,
 - ii. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji,
 - iii. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności,
 - iv. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
 - t. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Poręczenia, Akty Poddania się Egzekucji Poręczycieli, Hipotekę.
2. Wskazane w ust. 1 określenia używane są również odpowiednio w liczbie pojedynczej i liczbie mnogiej. W przypadku, gdy Umowa odwołuje się do danego określenia w liczbie mnogiej, rozumieć przez to należy również odwołanie do liczby pojedynczej.

3. Terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, oznaczają terminy zdefiniowane w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A,
4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii A, po ich przyjęciu.
5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii A zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii A. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii A przewidywały inne, niż przewidziane Umową, Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

1. Emitent oświadcza, że:
 - a. do dokonania emisji Obligacji Serii A oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy nie jest potrzebna uchwała organu wymienionego w art. 17 § 1 KSH,
 - b. umowa spółki Emitenta nie przewiduje uzyskanie zgody Zgromadzenia Wspólników na zawarcie Umowy Wekslowej i wydania Administratorowi Zabezpieczeń Weksła,
 - c. co do Emitenta nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
 - d. nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
 - e. wszelkie wpisy w księdze wieczystej Nieruchomości są zgodne ze stanem faktycznym i stanem prawnym,
 - f. Nieruchomość, poza ujawnionymi na dzień zawarcia Umowy wpisami w księdze wieczystej, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, osobistymi lub roszczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej oraz służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu, ani też nie zostały zawarte umowy lub dokonane inne czynności prawne które mogłyby skutkować obciążeniem Nieruchomości takimi prawami lub roszczeniami,
 - g. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących Właścicielowi Hipotecznemu do Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania, ani nie jest mu wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach restrykcyjnych skierowanych do Nieruchomości lub jej części,
 - h. Nieruchomość nie jest zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 954 ze zm.),
 - i. na Nieruchomości nie znajdują się jakiejkolwiek obiekty archeologiczne, paleontologiczne lub pomniki przyrody.
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta.
3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji Serii A oraz Umowie, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.

strona 4/11



- miejsce znajdujące się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
- h. jako sumę wekslową Administrator Zabezpieczeń wpisać może sumę wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 13 ust. 1 lit c. Umowy, przy czym łączna kwota, na którą zostaną wypełnione i wystawione weksle nie może przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej objętych Obligacji Serii A Emitenta,
 - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii A Emitenta.
2. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych Weksli, przy czym ich treść musi zachować warunki określone w ust. 1 pkt a. – h; po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
- a. ze względu na brak uregulowania wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zrealizowania praw wynikających z Zabezpieczeń,
 - b. Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował Wekslem.
3. Obowiązek zwrotu przewidziany w ust. 1 pkt i. dotyczy również dalszych Weksli wystawionych zgodnie z warunkami ust. 2 i nie wykorzystanych przez Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 6. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wekslowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 §1 pkt 5) KPC z całego majątku Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
- a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności wekslowych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2033 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

Artykuł 7. Poręczenia.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że każdy z Poręczycieli zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę Poręczenia, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A. Na mocy umów Poręczenia każdy Poręczyciel zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, na wypadek, gdyby Emitent zobowiązań tych nie

strona 6/11



- wykonał, przy czym Poręczenie zostanie udzielone do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A i na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
2. Umowy Poręczenia zawierać będą zastrzeżenie, w myśl którego możliwość wszczęcia egzekucji z majątku każdego Poręczyciela, z tytułu Poręczenia, będzie możliwa wraz z upływem 30 (trzydziestu) dni od dnia pierwszego uruchomienia dowolnego innego niż Poręczenie zabezpieczenia i nie uzyskania w tym terminie egzekwowanego świadczenia.
 3. Poręczyciel najpóźniej do dnia zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń umowy Poręczenia doręczy Administratorowi Zabezpieczeń aktualne oświadczenie majątkowe.
 4. W przypadku gdy ostatecznie przyjęte Warunki Emisji Obligacji Serii A Emitenta przewidywać będą dalej idące obowiązki Poręczyciela rozstrzygająca będzie treść Warunków Emisji Obligacji Serii A.
 5. Poręczenie wygasa z chwilą zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

Artykuł 8. Akty Poddania się Egzekucji Poręczycieli.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że każdy Poręczyciel, po zawarciu umowy Poręczenia o której mowa w art. 7, złoży w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 12 ust. 1 lit c Umowy, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Poręczyciela wskazany w art. 1 ust. 1 lit. n Umowy,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2033 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

Artykuł 9. Hipoteka.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Właściciel Hipoteczny złoży w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości, oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki, przy czym suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, w tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgę wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości. Emitent zobowiązuje się, że Właściciel Hipoteczny rzeknie się prawa do cofnięcia tego wniosku, a Administrator Hipoteki oświadcza, że nie wyraża zgody na cofnięcie tego wniosku.

strona 7/11



2. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.
3. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość nie zostanie obciążona jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki.
4. Wniosek o wpis Hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
5. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
6. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
7. Stosownie do treści art. 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki Łącznej będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.

Artykuł 10. Obowiązki Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się, aż do chwili zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, do:
 - a. podejmowania wszelkich przewidzianych prawem działań, aby Nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - b. sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem Zabezpieczeń,
 - c. zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania Nieruchomości.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy.
3. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2 obejmuje w szczególności:
 - a. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, stosownie do postanowień punktu 14 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A,
 - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
 - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A,
 - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
 - e. informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta lub Poręczycieli.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 6 i 8 i 9, Emitent przekaże

strona 8/11



Administratorowi Zabezpieczeń po 1 (jednym) wypisie każdego aktu.

Artykuł 11. Uprawnienia i obowiązki Administratora Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii A uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 6, 8 i 9.
3. Administrator Zabezpieczeń uprawniony jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.
4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
 - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
 - b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - c. ekwiwalent odsetkowy,
 - d. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii A,
 - e. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji,
- z tymi zastrzeżeniami, że:
 - należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii; w przypadku gdy suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich,
6. Uzyskane kwoty, z zastrzeżeniem ust. 5 lit. a., Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatności, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii A. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.
7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów, w tym w szczególności opłat sądowych, egzekucyjnych, wynagrodzeń biegłych i innych wydatków niezbędnych do wykonania Umowy, ani też organizowania finansowania tych wydatków i kosztów.
8. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
9. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy.
10. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
11. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku Emitenta i Poręczycieli.
12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody

strona 9/11

spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta, który czynności takiej nie dokonał.

14. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za czas trwania procesów sądowych, egzekucyjnych i administracyjnych.

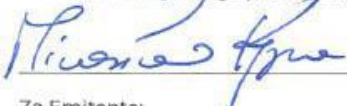
Artykuł 12. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:

4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii A.
5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii A, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 14. Postanowienia końcowe.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia zapłaty całej kwoty Wierzytelności Zabezpieczonych.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za pisemnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem punktu 15 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A, przy czym każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę jedynie z ważnych powodów, które każda ze Stron powinna podać w wypowiedzeniu. Strony uznają, że:
 - a. brak zapłaty chociażby części należnego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na zapłatę wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym Emitentowi, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Administratora Zabezpieczeń,
 - b. niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Administratora Zabezpieczeń do wykonania tego obowiązku i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na ich wykonanie wyznaczonego w tym wezwaniu obowiązku, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.
3. W przypadku niedojścia emisji Obligacji Serii A do skutku, Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron, z tym zastrzeżeniem, że Emitent zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. a.
4. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.



Za Emitenta:
Mirosław Kępa – Prezes Zarządu



Za Administratora Zabezpieczeń:
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

WRATISLAVIA WISE
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
50-043 Wrocław, ul. Podwale 1a/U1
NIP 8971893826, REGON 389495690

ZAŁĄCZNIK 7 – OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 o kapitale zakładowym 10.000 zł opłaconym w całości, działająca jako Administrator Zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Akt Poddania się Egzekucji Emitenta	Oznacza oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności Wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela	Oznacza oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez każdego z Poręczycieli z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przekroczenia Zapisów	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 22 listopada 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Dzień Wypłaty Odsetek	Oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego.
Emitent, Spółka	Wratislavia Wise spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A/U1, 50-043 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000911826, NIP: 8971893826, REGON: 389495690, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisany 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: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.

Hipoteka	Oznacza hipotekę w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach i art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustanowioną na Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym;
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje Serii A, Obligacje	Do 3.000 (trzech tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Nieruchomość	Oznacza prawo własności nieruchomości składającej się z dz. ew. 494/926, 506, 507, 508, wszystkie obręb ew. 0026, Stanowice, położonej w Stanowicach, dla której Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi NKW WR10/00058885/2.
Poręczenie	Oznacza poręczenia cywilne każdego z Poręczycieli wobec Administratora Zabezpieczeń, za zobowiązanie do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent 00/100) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, udzielone na podstawie odrębnych umów zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, a każdym z Poręczycieli.
Poręczyciel 1	Oznacza podmiot udzielający zabezpieczenia w formie poręczenia, tj. spółkę działającą pod firmą Intelligent Solutions Polska sp. z o.o. spółkę komandytową we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000764806, REGON: 382199540, NIP: 8992855570.
Poręczyciel 2	Oznacza podmiot udzielający zabezpieczenia w formie poręczenia, tj. spółkę działającą pod firmą TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu, pod adresem: ul. Podwale 1A lok. U1, 50 – 043 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000927343, REGON: 520223275, NIP: 8971897238.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, 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.
Spółki Celowe	Oznacza spółki realizujące inwestycję Cisova Park, tj. TBRE spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową (KRS: 0000912083) z siedzibą we Wrocławiu oraz spółkę TBRE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa we Wrocławiu (KRS: 0000927343), łącznie zwane jako Spółki Celowe, a samodzielnie jako Spółka Celowa.

Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1/10/2021 Zarządu Emitenta z dnia 29 października 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Oznacza umowę, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
Ustawa o obligacjach	Oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Rachunkowości	Oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Oznacza weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta.
Wierzytelności Zabezpieczone	Oznaczają wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności: roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji, roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji, roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności, koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
Zabezpieczenia	Oznacza łącznie Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Poręczenia, Akty Poddania się Egzekucji Poręczycieli, Hipotekę.
Zapis na Obligacje	Należycie wypełniony Formularz Zapisu.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Wratislavia Wise sp. z o.o.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.