

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



OSIEDLE WIKLINOWA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

*sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 3.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie*

Firma inwestycyjna pośrednicząca  
w Ofercie Publicznej:



**PROSPER CAPITAL®**  
**DOM MAKLESKI**

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

Warszawa, 31 marca 2022 roku

## Wstęp

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało przygotowane w związku z Ofertą Publiczną do 3.000 (słownie: trzech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki Osiedla Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 3.000.000,00 (słownie: trzech milionów) złotych.

Oferowanie Obligacji Serii B odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum. Niniejsze Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach Serii B, ich Ofercie i Emitencie.

## 1. EMITENT

Firma pełna:	Osiedle Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Osiedla Wiklinowa sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Numer KRS:	0000868423
REGON:	387521360
NIP:	5252842327
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII 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.

## 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 w dniu 30 marca 2022 roku Emitent dokonał przydziału 5.000 obligacji serii A. Również z dnia 30 marca, Emitent złożył w Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) wniosek o przyznanie statusu uczestnika Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w typie Emitent oraz Oświadczenie w związku z ustanowieniem Agenta Emisji/Agenta Płatniczego. Dnia 31 marca 2021 r. Zarząd KDPW podjął Uchwałę w sprawie przyznania Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz ustanowieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. Agentem Emisji/Agentem Płatniczym w zakresie wyemitowanych obligacji serii A, o którym mowa w par. 24 ust 7 pkt 1 i 2 Regulaminu KDPW. W ślad za powyższą uchwałą Agent Emisji otworzy ewidencję obligacji oraz dokona rejestracji obligacji w KDPW. Realizacja powyższych powinna dojść do skutku w ciągu kilku dni od dnia opublikowania Memorandum.

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 3.000 (słownie: trzech tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

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

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych. Na Dzień Przydziału Obligacje Serii B będą niezabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksla najpóźniej do Dnia Przydziału. Powyższe oznacza, że Obligacje serii B zostaną wydane przed datą ustanowienia wszystkich z zabezpieczeń.

Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie zabezpieczeń przez Emitenta. W ramach emisji Obligacji Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci weksla własnego i Umowy wekslowej oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

Dodatkowo, Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez: (i) ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pułaskiego, róg Wiklinowej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 31/18 (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 31/12) o powierzchni o powierzchni 1.1286 ha (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 1,1384 ha), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA3M/00082057/0, przy czym Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości oraz (ii) ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących na dzień publikacji Memorandum do HM Inwest S.A., tj. „Wspólnika”, przy czym Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4 Rozdziału IV niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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

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

## 7. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY I MEMORANDUM

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach ich Ofercie Publicznej i Emitencie.

## 8. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE MEMORANDUM

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego 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. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 2.500.000 euro.

W okresie poprzednich 12 miesięcy Emitent przeprowadził ofertę publiczną do 5.000 (pięciu tysięcy) 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 na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie. Dnia 30 marca 2022 roku Emitent na mocy uchwały 1/30/03/2022 dokonał przydziału 5.000 (pięciu tysięcy) sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, oprocentowanych 9,1% w skali roku. Tym samym wpływy brutto Emitenta z przeprowadzonych dotychczas emisji na terytorium Unii Europejskiej były mniejsze niż 1.000.000 euro.

Memorandum Informacyjne nie było weryfikowane ani zatwierdzane przez Komisję Nadzoru Finansowego.

## 9. 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:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

## 10. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 31 marca 2022 roku. Termin ważności niniejszego Memorandum 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 B przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Memorandum w dniu 31 marca 2022 roku.

## **11. TRYB W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI**

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej każdy:

- nowy znaczący czynnik,
- istotny błąd,
- istotna niedokładność

odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum Informacyjnego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Memorandum Informacyjnego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, a więc na stronach internetowych Emitenta: [www.grupainwest](http://www.grupainwest.pl) oraz PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Na mocy art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, 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 prawa do wycofania zgody określa się w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapisy, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje. W myśl art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie Publicznej Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub Suplementów, w zakresie organizacji, prowadzenia lub terminu subskrypcji Obligacji, niewymagającą udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją Suplementu, w formie Komunikatu Aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, a więc na stronach internetowych Emitenta: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Memorandum kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie w sposób określony w art. 37b ust. 5 Ustawy o Ofercie.

## Spis treści

1. Emitent.....	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 .....	3
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.....	3
7. Informacje dotyczące Oferty i Memorandum .....	4
8. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Memorandum .	4
9. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu pośredniczącego w ofercie publicznej oraz gwarantów emisji .....	4
10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	4
11. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości .....	5
II. CZYNNIKI RYZYKA.....	9
1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym emitenta .....	9
2. Czynniki ryzyka związane z prowadzeniem działalności deweloperskiej przez Emitenta .....	17
3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym.....	25
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....	33
1. Oświadczenie Emitenta.....	33
2. Oświadczenie PCDM .....	34
IV. DANE O EMISJI .....	35
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 .....	35
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych.....	36
2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji.....	36
2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści.....	36
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych.....	36
3. 38	
3.1. Wysokość oprocentowania .....	38
3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie.....	38
3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	39
3.4. Terminy wypłaty oprocentowania.....	39
3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	39
3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	40
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.....	40
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	41
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych ...	46
6. Informacje o administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją obligacji .....	46
7.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów .....	46
7.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....	47
7.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń .....	47

7.4	Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy .....	48
7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta .....	48
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.....	48
8.1.	Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy .....	49
8.2.	Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza.....	49
8.3.	Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta.....	49
9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	50
10.	Próg dojścia emisji do skutku .....	50
11.	Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	50
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 .....	51
13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	51
14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku.....	51
15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	55
16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	56
16.1	Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta .....	56
16.2	Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji.....	56
16.3	Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem .....	57
16.4	Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	59
16.5	Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	60
16.6	Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	60
16.7	Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	62
16.8	Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	62
16.9	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.....	62
17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.....	63
V.	DANE O EMITENCIE .....	64
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.....	64
2.	Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	64
3.	Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	64
4.	Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru.....	64
5.	Krótki opis historii Emitenta.....	64
6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	66
7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	66
8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	67
9.	Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ..	67

10. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym .....	67
11. 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 .....	67
12. 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 .....	67
13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym oraz raportami, zamieszczonym w Memorandum.....	68
14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy	68
15. Prognozy wyników finansowych Emitenta.....	68
16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	69
17. Dane o strukturze udziałowej.....	72
18. Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	73
19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	77
20. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	77
<b>VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE ORAZ RAPORTY KWARTALNE.....</b>	<b>78</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres sprawozdawczy 01.01.2021 – 31.12.2021 r. .	78
2. Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego emitenta za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2021 roku.....	89
<b>VII. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>94</b>
1. Odpis z właściwego rejestru dla Emitenta .....	94
2. Umowa spółki Emitenta.....	102
3. Uchwała Emisyjna wraz z Warunkami Emisji Obligacji .....	119
4. Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie emisji Obligacji Serii B .....	226
5. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	228
6. Formularz zapisu.....	241
7. Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje .....	244
8. Objasnienie definicji i skrótów .....	245

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Memorandum Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. 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 złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały w niniejszym Memorandum Informacyjnym 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, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, PRAWNYM ORAZ FINANSOWYM EMITENTA

#### *Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce*

Sytuacja gospodarcza panująca w kraju ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

#### *Ryzyko związane z otoczeniem prawnym*

Polski system prawny, w tym prawo podatkowe, cechuje się wysoką częstotliwością zmian, co może mieć wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność. Zmiany obecnie obowiązujących przepisów lub wprowadzanie nowych regulacji może skutkować błędną ich interpretacją lub powodować problemy z odpowiednim stosowaniem przepisów krajowych jeżeli nie są spójne z regulacjami Unii Europejskiej. Istotne zmiany przepisów prawnych mogą zmusić Emitenta do modyfikacji swojej oferty w celu dopasowania jej do otoczenia prawnego, co może przełożyć się na zwiększenie wydatków Emitenta.

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio rynku deweloperskiego. Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie wchodzi Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która będzie miała wpływ na obowiązki deweloperów, w tym Emitenta. Nadto, przedmiotowa ustawa będzie obowiązywała Emitenta w toku sprzedaży domów realizowanych w ramach Inwestycji. Powyższe wiąże się z koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów obsługi prawnej, m. in. celem dostosowania treści umów deweloperskich do wymogów płynących z ww. ustawy oraz pozyskania analizy wpływu zmiany ustawy na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej. W celu

minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez niego działalności. Dodatkowo w zakresie zmiany reżimu prawnego Spółka ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

#### ***Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie***

Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

#### ***Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych***

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii B umożliwią mu m. in. sfinansowanie części ceny zakupu Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja oraz dokapitalizowanie bieżącej działalności, w tym wydatków na poczet wynagrodzenia należnego PCDM oraz na poczet wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji Serii B. Pozostałą część ceny zakupu Nieruchomości Emitent zamierza pokryć ze środków pozyskanych przez Spółkę z emisji Obligacji Serii A - na mocy uchwały przydziałowej z dnia 30 marca 2022 roku Emitent dokonał przydziału Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, przy czym zgodnie z celami emisji Obligacji Serii A Emitent na poczet pokrycia ceny zakupu Nieruchomości ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii A zamierza przeznaczyć 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) złotych. Spółka na dzień dzisiejszy nie zawarła umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości oraz nie wpłaciła żadnych środków na poczet pokrycia ceny Nieruchomości na rzecz strony sprzedającej.

Cena zakupu Nieruchomości na podstawie umów zawartych ze sprzedającymi wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Dodatkowo, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych.

W przypadku niepozyskania wystarczających środków na nabycie Nieruchomości wspólnik Spółki zamierza dokapitalizować Spółkę na poziomie niezbędnym dla pokrycia brakujących środków do uiszczenia całej, ustalonej przez strony ceny nabycia Nieruchomości.

Jednakże, należy podkreślić, że środki niezbędne do zrealizowania Inwestycji są znacząco wyższe od środków pozyskanych w toku emisji Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii B. Nadto, Spółka nie posiada środków własnych niezbędnych dla pokrycia kosztów realizacji Inwestycji, mało prawdopodobne jest również dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez wspólnika Emitenta.

Ze względu na fakt, że koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch) złotych to ww. koszt Emitent zamierza pokryć poprzez pozyskanie kredytu bankowego lub pożyczki od banku oraz pożyczki od jedynego wspólnika Spółki, tj. HM Inwest S.A., która to zostanie udzielona w kwocie niezbędnej do pokrycia wymaganego wkładu własnego dla pozyskania kredytu deweloperskiego.

Tym samym Emitent w przyszłości zamierza pozyskać finansowanie poprzez pozyskanie Finansowania w formie kredytu lub pożyczki, przy czym nie wyklucza przeprowadzenia kolejnych emisji obligacji na ten cel.

W przypadku wyemitowania przez Emitenta kolejnych serii obligacji za pośrednictwem PCDM zachodzi ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia udzielonego dla wszystkich wyemitowanych obligacji



okaże się niewystarczająca dla spełnienia roszczeń z Obligacji Serii B, jak i innych serii obligacji, w pełnej wysokości, przy czym zabezpieczenia Obligacji Serii B będą miały status zabezpieczenia równorzędnego dla wszystkich takich emisji, których łączna wartość nominalna, łącznie z emisją Obligacji Serii B, nie może przekroczyć kwoty 8.000.000,00 (ośmiu milionów) złotych.

Nadmienienia wymaga, że powyższe ryzyko jest nieuniknione, gdyż pozyskanie dodatkowych środków jest konieczne dla realizacji Inwestycji i wynika z charakteru spółki (spółka projektowa).

#### *Ryzyko związane z kredytem bankowym*

Emitent po zakupie Nieruchomości i rozpoczęciu realizacji Inwestycji zamierza pozyskać Finansowanie w postaci pożyczki bądź kredytu, co istotnie zwiększy wysokość zadłużenia. Nadmienia, że powyższe ryzyko jest nieuniknione, gdyż zgodnie z przyjętym biznesplanem pozyskanie kredytu bankowego jest konieczne dla realizacji zaplanowanej Inwestycji.

Jak wskazane zostało w opisie do Ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych Spółka zamierza pozyskać środki na pokrycie ceny zakupu Nieruchomości z emisji Obligacji lub – ewentualnie - wskutek częściowego dokapitalizowania przez wspólnika brakującej kwoty do zapłaty ceny nabycia Nieruchomości. Natomiast celem realizacji Inwestycji zamierza pozyskać kredyt bankowy w wysokości do około 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych. Nadmienić należy, że kredyt bankowy pozyskiwany dla inwestycji deweloperskich ma charakter linii kredytowej z której kolejne uruchomienia następują stopniowo wraz z postępem prac budowlanych. Równolegle do postępujących prac prowadzona jest sprzedaż i środki pozyskiwane od nabywców, a zwalniane przez bank z rachunków powierniczych po zakończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przeznaczone będą na spłatę kredytu deweloperskiego oraz ewentualnie na pokrywanie kolejnych kosztów procesu budowlanego.

Podkreślenia wymaga, że konieczne dla pozyskania przez Emitenta Finansowania w postaci pożyczki bądź kredytu będzie wygaśnięcie zabezpieczenia w postaci Hipoteki. Tym samym Emitent planuje dokonać zmianę Warunków Emisji poprzez zwolnienie Nieruchomości spod zabezpieczenia hipotecznego na warunkach opisanych w pkt. 7 Warunków Emisji oraz w pkt 4.4. Memorandum. Powyższe może w sposób znaczący wpłynąć na możliwość zaspokojenia roszczeń z Obligacji Serii A w przypadku następczej (tj. po zawarciu Umowy Finansowania) niewypłacalności Emitenta lub niepowodzenia Inwestycji.

Z drugiej jednak strony należy wskazać, że niemożność pozyskania Finansowania przez Emitenta prowadzi do ryzyka niezrealizowania Inwestycji. Tym samym, zachodzi ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie zaspokoić roszczeń Obligatariuszy Serii B. Jednakże, w przypadku niepozyskania lub nieuruchomienia Finansowania – niezależnie od decyzji Zgromadzenia Obligatariuszy – Hipoteka nie wygaśnie lub w przypadku jej uprzedniego wygaśnięcia Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie roszczenie o ponowne ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości.

Zarząd Emitenta dąży do mitygacji niniejszego ryzyka poprzez:

1. wybór możliwie korzystnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego;
2. zobowiązanie się Emitenta na mocy Warunków Emisji do zabezpieczenia Obligacji Serii B – w przypadku podjęcia przez Zgromadzenia Obligatariuszy uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i wyrażenia zgody na złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w przedmiocie zwolnienia Hipoteki, w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach w celu wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości - do ustanowienia hipoteki na innej nieruchomości stanowiącej własność Emitenta lub dowolnego innego podmiotu, której wartość wynikająca z wyceny rzeczoznawcy majątkowego,



spełniającego wymogi art. 30 ustawy o obligacjach, nie będzie niższa niż 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM;

3. planowanie zsynchronizowania rozpoczęcia budowy oraz przedsprzedaży, co przy zadowalającym tempie sprzedaży domków w ramach Inwestycji może pozwolić Spółce uruchomić przez Bank kredyt deweloperski w kwocie niższej niż maksymalna kwota kredytu, a w konsekwencji obniżyć koszty finansowania.

Przy czym niniejsze ryzyko minimalizowane jest również przez fakt, że dla uzyskania finansowania dłużnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej (zamieszczonym w opisie niniejszego ryzyka) Emitent uprzednio musi (i) rozpocząć faktyczną realizację Inwestycji, (ii) osiągnąć ponad 20% poziom przedsprzedaży domów budowanych w ramach Inwestycji, (iii) posiadać i udokumentować wkład własny przeznaczony na poczet nabycia gruntu oraz prac przygotowawczych, (iv) zakończyć I lub II etap harmonogramu Inwestycji (który to został określony w rozdziale pkt 18 V niniejszego Memorandum). Tym samym w momencie pozyskania finansowania oraz potencjalnego zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki znaczna część ryzyk związanych z rozpoczęciem realizacji projektu deweloperskiego (np. niepozyskanie pozwolenia na budowę, brak rozpoczęcia budowy itd.) zostanie zminimalizowana. W przypadku nieuzyskania przez Spółkę finansowania od Banku nie można wykluczyć, że Spółka nie będzie w stanie w terminie lub w całości spełnić zobowiązań z Obligacji Serii B, gdyż wówczas Spółka może nie mieć środków na prowadzenie działalności, do której celu została powołana.

***Ryzyko związane z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację Inwestycji.***

Spółka nie posiada środków własnych zarówno na zakup Nieruchomości, jak i na realizację Inwestycji. Dodatkowo mało prawdopodobne jest dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez jedynego wspólnika Emitenta, tj. HM Inwest S.A.

Cena zakupu Nieruchomości na podstawie umów zawartych ze sprzedającymi wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów 00/100) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Dodatkowo, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych. Natomiast koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch 00/100) złotych.

Wobec powyższego jak wykazane zostało w opisie do ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych oraz w opisie do ryzyka związanego z kredytem bankowym w celu zakupu Nieruchomości oraz realizacji Inwestycji Spółka zamierza sfinansować wyżej wymienione koszty poprzez zaciągnięcie długów, w tym poprzez emisję obligacji – na poczet pozyskania środków niezbędnych dla uiszczenia ceny netto zakupu Nieruchomości - o wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 (osiem milionów 00/100) złotych.

Podkreślenia wymaga, że planowane przez Spółkę pozyskanie Finansowania stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne, którego ziszczenie się nie jest uzależnione tylko od staranności Spółki. Tym samym, nie można wykluczyć, że Spółce nie uda się pozyskać środków pozwalających na zakup Nieruchomości lub zrealizowanie planowanej Inwestycji. Co więcej, nie można wykluczyć tego, że Spółce nie zostanie udzielone finansowanie w postaci kredytu bankowego (które jest niezbędne dla pokrycia kosztów planowanej inwestycji) lub nie zostaną przydzielone obligacje w pierwotnie zakładanej wysokości, tj. w wysokości 8.000.000,00 (ośmiu milionów) złotych lub nie zostanie ona dokapitalizowana przez jedynego wspólnika.

Nie można również wykluczyć, że w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich nawet pozyskanie przez Spółkę środków

w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okaże się niewystarczające dla zrealizowania Inwestycji. Powyższe ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez Zarząd czynności umożliwiających pozyskanie finansowania oraz dokładanie staranności by możliwe było wybranie korzystnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego. Jednakże wystąpienia niniejszego ryzyka nie sposób wykluczyć.

#### *Ryzyko krótkiego czasu prowadzenia działalności*

Emitent rozpoczął prowadzenie działalności w listopadzie 2020 roku. Z uwagi na bardzo wczesny etap rozwoju działalność gospodarczej Spółki to jest ona obarczona ryzykiem w postaci niedostosowania ich działalności operacyjnej do wymogów rynku oraz uzyskania wyników gorszych od planowanych, a wskutek powyższego niemożność realizacji planowanej Inwestycji w całości lub części.

Wystąpienie powyższego ryzyka minimalizowane jest poprzez 1) fakt, że Spółka stanowi spółkę celową HM Inwest S.A., tj. podmiotu posiadającego wieloletnie doświadczenie na rynku deweloperskim, 2) posiadanie przez Panią Urszulę Hofman wchodzącą w skład zarządu Emitenta doświadczenia w zarządzaniu spółkami celowymi powoływanymi dla poszczególnych inwestycji oraz w realizacji projektów deweloperskich oraz 3) posiadanie przez Pana Piotra Mikosika doświadczenia w obsłudze prawnej (zwłaszcza spółek deweloperskich) i w zarządzaniu w spółce holdingowej.

#### *Ryzyka związane z transakcją nabycia Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja*

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, a nawet 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 do opóźnienia przejścia prawa własności.

Nadmienia wymaga, że ze środków pozyskanych z emisji Emitent dopiero zamierza nabyć Nieruchomość, na której będzie realizowana Inwestycja. Emitent wskutek emisji Obligacji Serii A pozyskał środki na część ceny zakupu Nieruchomości. Na mocy uchwały przydziałowej z dnia 30 marca 2022 roku Emitent dokonał przydziału Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, przy czym zgodnie z celami emisji Obligacji Serii A Emitent na poczet pokrycia ceny zakupu Nieruchomości ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii A zamierza przeznaczyć 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) złotych. Niemniej Spółka na dzień dzisiejszy nie zawarła umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości oraz nie wpłaciła żadnych środków na poczet pokrycia ceny Nieruchomości na rzecz zbywcy. Przy tym nie można jednak wykluczyć, że wskutek niepowodzenia emisji Obligacji Serii B lub z przyczyn niezależnych od Emitenta nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości. Nie wykluczone jest również, że popełnione zostały błędy w toku czynności due diligence, które mogą negatywnie wpłynąć na możliwość przejścia własności Nieruchomości na Emitenta.

W zakresie Nieruchomości dnia 4 listopada 2020 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży Nieruchomości, z której prawa i obowiązki – na mocy umowy sprzedaży praw i roszczeń z „Umowy przedwstępnej 5 sprzedaży” oraz umowy przejęcia obowiązków zawartej w formie aktu notarialnego (REP. A nr 49479/2020) z dn. 14 grudnia 2020 roku – zostały scedowane na Spółkę. Następnie dnia 10 lutego 2022 roku Spółka zawarła ze sprzedającymi Nieruchomość aneks w formie aktu notarialnego (REP. A nr 895/2022) na mocy, którego strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości do dnia 15 kwietnia 2022 roku oraz strony zastrzegły możliwość zmiany niniejszego terminu na podstawie uzgodnień stron.

Na mocy umów dot. Nieruchomości strony ustaliły ziszczenie się następujących warunków dla zawarcia umowy przyrzeczonej: (i) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji oraz (ii) uzyskanie indywidualnej interpretacji w zakresie sposobu opodatkowania sprzedaży Nieruchomości. Do dnia dzisiejszego warunek wskazany w pkt (i) nie został spełniony, pomimo złożenia wniosku przez Spółkę. Jednakże, ww. warunki zastrzeżone zostały na korzyść kupującego, tj. Emitenta, który do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej może każdy z nich uchylić. Pomimo niepozyskania pozwolenia na budowę przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej to Spółka zamierza przystąpić do umowy nabycia Nieruchomości. Spółka szacuje, że pozyska pozwolenie na budowę do dnia 30 września 2022 roku, czyli po upływie kilku miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości. Powyższe oczywiście rodzi po stronie Spółki ryzyko opisane w Ryzyku niepozyskania pozwolenia na budowę przez Emitenta.

Na podstawie ww. umów nie zostało zastrzeżone prawo odstąpienia przez stronę sprzedającą Nieruchomość. Na mocy przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości strona sprzedająca zobowiązana jest współdziałać z kupującym, chociażby poprzez niepodejmowanie żadnych działań, które stałyby w sprzeczności z postanowieniami zawartej umowy, nieobciążanie Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części ograniczonymi prawami rzeczowymi, niezawieranie umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia Nieruchomości, umożliwianie swobodnego dostępu do Nieruchomości osobom upoważnionym przez stronę kupującą celem dokonania wszelkich badań, testów i analiz.

By ograniczyć przedmiotowe ryzyko Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania wymaganych zgód oraz decyzji administracyjnych i podczas sporządzania umów zawieranych celem przeniesienia własności, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

#### ***Ryzyko niepozyskania pozwolenia na budowę przez Emitenta***

Na dzień dzisiejszy dla Nieruchomości nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę w stosunku do Nieruchomości został złożony przez Emitenta do właściwego urzędu dnia 29 czerwca 2021 roku. Na mocy Warunków Emisji Emitent zobowiązany jest do pozyskania pozwolenia na budowę w stos. do Nieruchomości do dnia 30 września 2022 roku.

W przypadku niepozyskania pozwolenia na budowę w terminie realizacja Inwestycji ulegnie opóźnieniu, co może przyczynić się do utraty płynności Emitenta oraz przełożyć się bezpośrednio na możliwość terminowego realizowania zobowiązań wynikających z Obligacji serii B, gdyż – jak należy mieć na względzie – Spółka nie posiada zdwyersyfikowanych źródeł dochodów, a spłata należności z Obligacji w całości uzależniona jest od powodzenia Inwestycji, którą zamierza zrealizować Emitent.

Nadto, nie można wykluczyć, że Emitentowi w ogóle nie uda się pozyskać pozwolenia na budowę zgodnego ze złożonym wnioskiem oraz zgodnego z przyjętym projektem. Powyższe uniemożliwi realizację Inwestycji zgodnie z przyjętym projektem, będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów oraz doprowadzi do nieosiągnięcia przychodów w założonych terminach. Skutkiem powyższego Spółka nie będzie w stanie spłacić ciężących na niej zobowiązań, w tym należności z Obligacji Serii B.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest poprzez bieżącą kontrolę Zarządu Emitenta czynności podejmowanych przez urząd w przedmiocie pozwolenia na budowę oraz wykonanie badania prawnego samej Nieruchomości, jak i możliwości pozyskania pozwolenia na budowę (które to dokonane zostało przed złożeniem przedmiotowego wniosku). Nadto, zgodnie z wiedzą Spółki - na dzień sporządzenia Memorandum - nie występują okoliczności, których skutkiem mogłoby być niepozyskanie pozwolenia na budowę we wnioskowanym kształcie.

#### ***Ryzyko związane z niezgodnością danych katastru nieruchomości z oznaczeniem Nieruchomości w księdze wieczystej***

W zakresie Nieruchomości, której nabycie planuje Emitent ze środków zgromadzonych w toku emisji Obligacji Serii A oraz emisji Obligacji Serii B zachodzi niezgodność danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości polegająca na tym, że 1) działka ewidencyjna nr 31/18 w treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości widnieje jako działka ewidencyjna nr 31/12 oraz 2) powierzchnia działki 1,1286 ha według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wynosi 1,1384 ha.

Nadmienienia wymaga, że niezgodność danych ujawnionych w dziale I-O księgi wieczystej nie stanowi pojęcia niezgodności, o której mowa w art. 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie jest zatem objęta rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tym samym Emitent – celem sprostowania przedmiotowych danych – nie musi występować z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dla sprostowania przedmiotowych danych konieczne jest jedynie złożenie wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w trybie art. 27 Ustawy o Księgach Wieczystych.

Jednakże, nie można jednak wykluczyć, że powyższa niezgodność może negatywnie wpłynąć na proces udzielenia Finansowania na rzecz Emitenta, jak i konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów obsługi prawnej. Ponadto, nie można wykluczyć, że wskutek omyłek po stronie Emitenta właściwy sąd wieczystoksięgowy odmówi sprostowania treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

#### ***Ryzyko związane z popytem na Nieruchomości realizowane w ramach Inwestycji***

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą, wzrostem stóp procentowych oraz dużą niestabilnością rynku pracy zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Nadto, nie można wykluczyć, że konflikt zbrojny na terenie Ukrainy w sposób znaczący będzie miał wpływ na spadek zainteresowania nabywaniem nieruchomości.

Ponadto nie można wykluczyć braku zainteresowania potencjalnych nabywców nieruchomościami oferowanymi w ramach Inwestycji z uwagi na potencjalną nieatrakcyjność projektu lub charakter zabudowy (zabudowa szeregowa) lub jej lokalizację (dzielnica Białołęka) lub ogólny spadek zainteresowania nabywaniem domków jednorodzinnych lub wielorodzinnych.

Wskutek powyższego może wystąpić ryzyko związane z popytem na domy powstające w ramach projektu deweloperskiego Emitenta, co może mieć wpływ na ostateczną cenę sprzedawanych nieruchomości, 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 projektu. Emitent stara się minimalizować niniejsze ryzyko aktywnie współpracując z siecią sprzedaży oraz na bieżąco monitorując aktualną sytuację na rynku.

#### ***Ryzyko związane z miejscem prowadzenia działalności (koncentracją działalności)***

Emitent jest spółką celową powołaną celem realizacji jednego, określonego projektu deweloperskiego – Osiedle Wiklinowa w Warszawie. Tym samym cała działalność Emitenta skoncentrowana jest na rynku lokalnym, tj. na terenie Warszawy. W związku z tym przychody z działalności będą uzależnione od koniunktury na rynku domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych na terenie Warszawy. Wobec czego wszelkie wahania oraz zmiany koniunktury i cen na tym rynku mogą mieć bezpośrednie przełożenie na sytuację Spółki, przy czym nie można wykluczyć pogorszenia koniunktury na rynku domów jednorodzinnych oraz wielorodzinnych.

Skutkiem powyższego Spółka nie będzie w stanie spłacić ciężących na niej zobowiązań, w tym należności z Obligacji Serii A. Zarząd Emitenta celem mitygacji niniejszego ryzyka aktywnie monitoruje

zainteresowanie nabywców realizowanym projektem deweloperskim oraz aktualne trendy i sytuację na rynku lokalnym.

#### ***Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi***

Emitent zawierał i zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi.

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 osiąganą wyniki i sytuację finansową Spółki. W dotychczasowej działalności Emitenta nie wystąpił przypadek uznania przez organy podatkowe transakcji zawieranych przez zarządzaną spółkę z podmiotami powiązanymi za transakcje zawierane na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

Mając na uwadze dotychczasową strukturę finansowania Emitenta oraz koncentrację transakcji pomiędzy Emitentem a jedynym wspólnikiem Emitenta to wykluczenie zmaterializowania się niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

#### ***Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu***

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych. Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z Warunkami Emisji możliwość sprzedaży udziałów (bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń) została wyłączona.

Należy przy tym podkreślić, że Pan Piotr Mikosik będący Członkiem Zarządu Emitenta jest jednocześnie Wiceprezesem Zarządu jedynego wspólnika Spółki, tj. HM Inwest S.A. Powyższe – co oczywiste – wiąże się z posiadaniem przez ww. doskonałej wiedzy na temat działalności operacyjnej Emitenta oraz samego Wspólnika. Co – w przypadku zaprzestania pełnienia przez Pana Piotra Mikosika ww. funkcji – może w znaczący sposób przełożyć się na trudności w działalności operacyjnej obydwu podmiotów.

#### ***Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta***

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. Dodatkowo, przy innych czynnikach stałych, spółki mające większy poziom zadłużenia są ryzykowniejsze pod względem możliwości upadłości.

Zarząd Spółki w celu mitygacji tego ryzyka dokłada wszelkich starań, aby zobowiązania Spółki były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, w opinii Zarządu Spółki nie występuje przedmiotowe ryzyko.

#### ***Ryzyko związane ze strukturą właścicielską Emitenta oraz zaciąganiem zobowiązań od Wspólnika***

Jedynym wspólnikiem Emitenta jest spółka HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, będąca jednostką dominującą grupy kapitałowej. Strategia Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Wspólnik, opiera się głównie na realizacji projektów deweloperskich przez Wspólnika lub przez spółki zależne Wspólnika (SPV), w tym Emitenta, na gruntach przygotowanych pod zabudowę.



Przyszłe wyniki finansowe oraz możliwość dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej, a tym samym zyski Wspólnika Spółki, zależą od skuteczności podejmowanych działań, dostępu do kapitału oraz adaptacji do zmiennych warunków otoczenia gospodarczego i potrzeb klientów. Niemniej, każda strategia inwestycyjna jest obciążona ryzykiem jej niepowodzenia. Przy ocenie szansy realizacji przez Wspólnika celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie ryzyka popełnienia błędów przez osoby zarządzające oraz wystąpienia zmian w otoczeniu gospodarczym i prawnym na tyle dolegliwych, że wskutek ich wystąpienia konieczna okaże się zmiana przyjętej strategii. Zwłaszcza przy tak szerokim zakresie działalności oraz wielości realizowanych projektów nie sposób wykluczyć niepowodzenia części z nich, co przy splocie niekorzystnych okoliczności może przełożyć się na sytuację Wspólnika i tym samym Emitenta.

Podkreślenia wymaga, że Wspólnik w ramach prowadzonej działalności korzysta z różnych typów finansowania zewnętrznego i dodatkowo udziela poręczeń za zobowiązania spółek-córek korzystających z finansowania dłużnego. Jakiegokolwiek trudności z obsługą zadłużeń Wspólnika lub spółek-córek mogą przyczynić się do utraty zdolności przez Wspólnika do dokapitalizowania Emitenta. Na dzień 30.09.2021 r., zgodnie z ostatnim opublikowanym przez Wspólnika sprawozdaniem finansowym, wysokość udzielonych przez Wspólnika poręczeń dla spółek z Grupy Kapitałowej Wspólnika wynosi 59.317.000 (pięćdziesiąt dziewięć milionów trzysta siedemnaście tysięcy) złotych, zaś zadłużenie zewnętrzne Wspólnika wynosi 50.149.803 (pięćdziesiąt milionów sto czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset trzy) złotych.

Zwłaszcza trudności operacyjne Wspólnika mogą w sposób znaczący rzutować na sytuację Emitenta, którego dotychczasowa działalność finansowana była w całości z pożyczek udzielanych przez Wspólnika, co więcej Emitent w przyszłości zamierza zaciągać kolejne zobowiązania u Wspólnika.

Tym samym nadmienienia wymaga, że trudności płynnościowe innych spółek zależnych Wspólnika lub samego Wspólnika mogą uniemożliwić udzielanie dalszych finansowań na rzecz Emitenta, co może przyczynić się do niemożności uregulowania należności z Obligacji Serii B, a zwłaszcza odsetek płatnych w pierwszym okresie odsetkowym ustalonym dla Obligacji Serii B, co zostało szerzej opisane w pkt 9 Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych, Rozdziału IV Memorandum.

Nie można również wykluczyć, że wskutek problemów płynnościowych Wspólnik będzie dążył do zbycia udziałów w spółce Emitenta. Powyższe może chociażby przyczynić się do zmian w strukturze zarządu (niniejsze ryzyko zostało opisane szerzej w ramach Ryzyka związanego ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu). Powyższe ryzyko mitygowane jest koniecznością uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy na zbycie udziałów w spółce Emitenta.

Zmaterializowania się niniejszego ryzyka nie można wykluczyć, a jego wystąpienie może mieć znaczący wpływ na sytuację Spółki i realizację zobowiązań z Obligacji Serii B. Ponadto, jego wystąpienie jest poza starannością Emitenta.

## **2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ PRZEZ EMITENTA**

### ***Ryzyko związane z konkurencją***

Emitent został powołany celem realizacji projektu deweloperskiego Osiedle Wiklinowa. Tym samym prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną konkurencję, głównie ze strony podmiotów krajowych. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość pozyskania nabywców na oferowane nieruchomości, mogą także prowadzić do wzrostu cen nieruchomości gruntowych (na których realizowane są projekty deweloperskie), usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność usług podwykonawców.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

W przypadku Emitenta będącego spółką celową powołaną do realizacji określonej Inwestycji ekspozycja na niniejsze ryzyko jest bardzo dolegliwa, tj. z uwagi na koncentrację całej działalności spółki wyłącznie na realizacji Osiedla Wiklinowa i brak innych źródeł dochodów. Tym samym zarządzanie niniejszym ryzykiem przez Zarząd Emitenta skupia się głównie na próbie wyróżnienia Inwestycji spośród innych inwestycji deweloperskich stanowiących domki w zabudowie szeregowej, oferowanie atrakcyjnych cen za nieruchomości oraz poprzez realizację Inwestycji przy wykorzystaniu prefabrykatów. Pomimo powyższych starań nie można wykluczyć ryzyka niepowodzenia Inwestycji i nikłego zainteresowania oferowanymi w jej ramach nieruchomościami w porównaniu do zbliżonych ofert konkurencji.

Ponadto, Emitent celem odpowiedniego reagowania na opisane ryzyko na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości i dąży do odpowiedniego dostosowania prowadzonej strategii do sytuacji na rynku.

#### ***Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich***

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników ściśle powiązanych z tym rodzajem aktywności biznesowej, które bezpośrednio wpływają na samą możliwość realizacji projektu deweloperskiego, jak i na jego rentowność oraz powodzenie wśród nabywców.

Wśród ww. czynników należy wymienić:

- a) Cykliczność rynku nieruchomości,
- b) Konieczność posiadania odpowiednich zgód i decyzji administracyjnych,
- c) Dostępność, jakość i cenę materiałów wytwórczych,
- d) Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi,
- e) Możliwość wystąpienia zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających kontynuację prac zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- f) Nieterminowość lub nierzetelność podwykonawców.

Wystąpienia wyżej wymienionych czynników, a tym samym materializacji opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć. Co więcej ich wystąpienie jest tym bardziej dolegliwe, że realizacja projektów deweloperskich co do zasady wymaga poniesienia znacznych nakładów kapitałowych, a z uwagi na termin realizacji budowy ich zwrot jest znacząco odroczony w czasie. Natomiast, ziszczenie się wyżej opisanych ryzyk może przyczynić się do konieczności zwiększenia nakładów na poczet realizowanego projektu, a także uniemożliwić jego ukończenie.

Emitent celem minimalizacji niniejszego ryzyka dąży do zapewnienia płynności prac związanych z realizacją Inwestycji, dba o dobór kontrahentów i podwykonawców oraz analizuje aktualną sytuację na rynku materiałów.

Ponadto, celem minimalizacji niniejszego ryzyka w przypadku Inwestycji domki w zabudowie szeregowej będą wybudowane w 100% z materiałów prefabrykowanych wyprodukowanych w fabryce należącej do spółki z Grupy Inwest - HM Factory Sp. z o.o., a generalnym wykonawcą będzie Spółka HM Construction sp. z o.o., tj. spółki-córki jedyne go wspólnika Emitenta (HM Inwest S.A.). Powyższe w sposób znaczący zapewnia Emitentowi większą kontrolę nad realizacją Inwestycji oraz uniezależnia go w znacznej mierze od wahań na rynku surowców i od dostępności materiałów na rynku.

Dodatkowo w toku jest proces wydania pozwolenia na budowę w stosunku Nieruchomości, przy czym wniosek o wydanie pozwolenia na budowę złożony został przez Emitenta (tym samym nie zachodzi konieczność późniejszego wszczęcia procedury przeniesienia decyzji na Spółkę). Ponadto, zgodnie z



wiedzą Spółki na dzień sporządzenia Memorandum nie zachodzą okoliczności, których skutkiem mogłoby być niepozywanie pozwolenia na budowę we wnioskowanym kształcie.

#### ***Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich***

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Spółka funkcjonuje w branży deweloperskiej, która dotychczas wykazywała stosunkową wrażliwość na zmiany cen na rynku materiałów oraz ich ograniczoną dostępność podczas epidemii COVID-19. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenie dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy. Dalszy wzrost kosztów realizacji działalności, zwłaszcza w zakresie kosztów surowców, wydaje się niemożliwy do wyeliminowania w związku z wystąpieniem konfliktu zbrojnego na Ukrainie i sankcjami nałożonymi na Rosję. Co więcej wystąpienie ww. konfliktu i zaangażowanie w działania wojenne ludności cywilnej może mieć wpływ na mniejszą dostępność pracowników, tj. z uwagi na dotychczasowy znaczny udział wśród pracowników na budowach ludności ukraińskiej.

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 różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Emitent dokłada wszelkich starań aby zminimalizować niniejsze ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót oraz wybór materiałów o odpowiedniej dostępności.

Celem minimalizacji niniejszego ryzyka w przypadku Inwestycji domki w zabudowie szeregowej będą wybudowane w 100 % z materiałów prefabrykowanych wyprodukowanych w fabryce należącej do spółki z Grupy Inwest - HM Factory Sp. z o.o. Powyższe w znaczącym stopniu minimalizuje wrażliwość Emitenta i realizowanej przez niego inwestycji na wzrost kosztów surowców i na spadek ich dostępności.

Dodatkowo generalnym wykonawcą dla Inwestycji będzie Spółka HM Construction Sp. z o.o., tj. spółka z Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent, co pozwala Emitentowi na większą przewidywalność w zakresie wzrostu kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy oraz zwiększa prawdopodobieństwo dostępności generalnego wykonawcy w przewidywanym w harmonogramie Inwestycji terminie.

Dla dalszej minimalizacji opisanego ryzyka Emitent dąży do pełnienia szczegółowego nadzoru i kontroli w trakcie realizowania Inwestycji. Jednakże. pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

#### ***Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów***

Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz niekorzystnie wpływać na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów negatywnie rzutuje na ofertę i konkurencyjność projektu deweloperskiego.

Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju. Również nieodpowiedni wybór materiałów - wskutek aktualnych opóźnień na rynku dostaw oraz produkcji z powodu epidemii COVID-19 - może znacząco przyczynić się nie tylko do wzrostu kosztów inwestycji, ale też opóźnień w jej realizacji.

Celem minimalizacji opisanego ryzyka Spółka dąży do wykorzystywania optymalnych technologii budowlanych oraz materiałów dla realizowanej Inwestycji.

Ponadto, celem minimalizacji niniejszego ryzyka w przypadku Inwestycji domki w zabudowie szeregowej będą wybudowane w 100 % z materiałów prefabrykowanych, co przyczynia się m. in. do łatwiejszego montażu i możliwości realizacji Inwestycji w każdych warunkach pogodowych, znacznego zmniejszenia nakładów na wykończenie budynku oraz mniejszego zapotrzebowania na miejsce do magazynowania materiałów na budowie. Powyższe przekłada się na skrócenie czasu realizacji powoduje oszczędności w całym procesie budowy.

Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

#### *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 przy realizacji inwestycji deweloperskich narażone są na czynniki atmosferyczne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wykonywanie prac związanych z budową wiąże się z ryzykiem wystąpienia wypadków oraz innych negatywnych, nieprzewidzianych zdarzeń podczas pracy. Spółka dąży 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 błędami ludzkimi*

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ze ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Osoby, z którymi będzie współpracował Emitent będą zajmowały się m. in. obsługą realizacji Inwestycji, a następnie sprzedają nieruchomości zrealizowanych w ramach Inwestycji do klientów, w tym docelowo – głównie do osób fizycznych. Błędy lub niedopatrzenia współpracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji Inwestycji Emitenta, co może przekładać się na negatywny na wizerunek Emitenta oraz niską renomę projektu deweloperskiego.

Nakłady finansowe ponoszone przez Emitenta na odpowiednie szkolenie i motywowanie osób, z którymi współpracuje Emitent oraz dążenie do podejmowania współpracy z osobami odznaczającymi się odpowiednim poziomem wiedzy fachowej ograniczają do pewnego stopnia niniejsze ryzyko.

#### *Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami*

Charakter prowadzonej przez Spółkę działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom. Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

1. solidarną odpowiedzialność dewelopera za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego);
2. wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez dewelopera odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego (art. 649<sup>1</sup> i nast. Kodeksu cywilnego);
3. wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
4. wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Spółkę koszty oraz na osiągnięte przez nią wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Celem minimalizacji niniejszego ryzyka w przypadku Inwestycji realizowanej przez Emitenta generalnym wykonawcą będzie jedna ze spółek z Grupy Kapitałowej, tj. HM Construction sp. z o.o. Ponadto, Emitent dąży do tego by wszelkie prace wykonywane przez podwykonawców wykonywane były przez podmioty odznaczające się wymaganą wiedzą oraz doświadczeniem, w znaczącej większości Emitent będzie korzystał z podwykonawców, z którymi współpracowały spółki z Grupy Kapitałowej Wspólnika. Pomimo powyższego nie można wykluczyć zmaterializowania się niniejszego ryzyka w przyszłości.

#### ***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 przez Emitenta nieadekwatnie wysokich cen za nabywane pod inwestycje nieruchomości, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży domków.

Wskutek powyższego osiągnięte zyski będą znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do niskiej rentowności Inwestycji. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent nabywając Nieruchomość, na której planowana jest realizacja Inwestycji przeprowadził badanie due diligence Nieruchomości.

Nie można jednak wykluczyć, że cena uiszczona przez Emitenta za Nieruchomość, na której realizowana jest Inwestycja okaże się nieadekwatna w stosunku do osiągniętych z Inwestycji zysków.

#### ***Ryzyko wad fizycznych nieruchomości***

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem. Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent przeprowadził analizę Nieruchomości.

Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych. Przy czym podkreślenia wymaga, że Emitent na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum nie nabył Nieruchomości, tym samym nie zostały rozpoczęte prace w toku których mogłyby ujawnić się potencjalne wady fizyczne Nieruchomości.

#### ***Ryzyko wad prawnych nieruchomości***

Charakter działalności Emitenta wiąże się z koniecznością nabycia nieruchomości przeznaczonej na realizację projektu deweloperskiego.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wad prawnych nieruchomości. Istnieje ryzyko, że Nieruchomość, na której realizowana będzie Inwestycja okaże się obciążona wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży nieruchomości w ramach inwestycji.

Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadził analizę stanu prawnego Nieruchomości, a w zawieranych umowach zobowiązał zbywców do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie stanu prawnego nieruchomości.

W toku procesu nabywania Nieruchomości przez Emitenta przeprowadzone zostało dokładne badanie stanu prawnego Nieruchomości, w tym data zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości uzależniona została od pozyskania interpretacji podatkowej w przedmiocie sposobu opodatkowania Nieruchomości oraz od pozyskania pozwolenia na budowę przez Emitenta, co zostało opisane szerzej w ramach opisu do Ryzyka związanego z transakcją nabycia Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe

#### ***Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej***

Na osiągnięcie przez Emitenta wyników finansowych oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

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. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Mając na uwadze, że działalność Spółki ma docelowo stanowić sprzedaż domków głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost 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.

Powyższe z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta, a tym samym na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji serii B. Emitent – z uwagi na realizację tylko Inwestycji, dla celu zrealizowania, której został zawiązany – jest szczególnie wrażliwy na wystąpienie niniejszego ryzyka, gdyż całość dochodów Spółki uzależniona jest od powodzenia Inwestycji Osiedle Wiklinowa. Wyeliminowanie niniejszego ryzyka jest niemożliwe i jest poza starannością Spółki.

#### ***Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań***

Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) nakłada na deweloperów (w tym Emitenta) szereg wymogów oraz przewiduje znaczące uprawnienia po stronie nabywców lokali. Ustawa prowadzi do wzrostu kosztów po stronie deweloperów, co może negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta.

Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie wchodzi Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Powyższa ustawa będzie ustawą właściwą dla czynności deweloperskich związanych ze sprzedażą domów, które powstaną w toku Inwestycji Emitenta. Ryzyko związane ze zmianą prawa minimalizowane jest przez Emitenta wskutek dbałości o zgodność zawieranych umów deweloperskich z obowiązującym stanem prawnym oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

---

### *Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania*

Popyt na rynku nieruchomości zależy w głównej mierze od dostępności kredytów hipotecznych, wysokości kosztów kredytowania oraz zdolności kredytowej nabywców lokali.

Spadek dostępności atrakcyjnych kredytów, pogorszenie zdolności kredytowej konsumentów, inflacja oraz wzrost stóp procentowych może w sposób negatywny wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich.

Wskazane wyżej czynniki wpływają na możliwość pozyskania finansowania dłużnego w postaci kredytów hipotecznych przez potencjalnych klientów. Konsekwencją powyższego stanowić nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w konsekwencji może przyczynić się do niewykupienia Obligacji Serii B.

### *Ryzyko wzrostu stóp procentowych*

Spółka część swojej działalności zamierza finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Spółka jest wyeksponowana na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych.

Również osoby zainteresowane nabywaniem domków realizowanych przez Emitenta – w przypadku chęci sfinansowania zakupu poprzez pozyskanie kredytu – wyeksponowane są na niniejsze ryzyko.

Dotychczasowemu 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 były z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich kilku miesięcy zdecydowała się kilkukrotnie podnieść stopy procentowe. Ostatnia podwyżka została dokonana na mocy decyzji Rady Polityki Pieniężnej z dnia 8 marca 2022 r. (ze skutkiem od 9 marca br.). Wskutek niniejszej decyzji wszystkie stopy procentowe zostały podniesione o 0,75 pkt proc (75 punktów bazowych), a stopa referencyjna wzrosła z 2,75 proc. do 3,50 proc.

Obserwowany istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Spółki. W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na rynku nieruchomości. Ponadto, wzrost stóp procentowych (a tym samym kosztów obsługi zadłużenia) negatywnie rzutuje na ocenę zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Co istotne Emitent planuje zaciągnąć zobowiązanie kredytowe, które również może być narażone na niniejsze ryzyko.

Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Spółka celem mitygacji niniejszego ryzyka na bieżąco monitoruje dalsze zmiany stóp procentowych oraz ich wpływ na popyt na nieruchomości celem podjęcia w przyszłości adekwatnych decyzji operacyjnych oraz strategicznych.

### *Ryzyko spadku popytu na nieruchomości*

Emitent w ramach prowadzonej działalności zamierza sprzedawać domki głównie na rzecz klientów indywidualnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i epidemiologiczną, wzrostem stóp procentowych, dużą niestabilnością rynku pracy zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Wskutek czego może mieć miejsce spadek popytu na nieruchomości. Powyższe może mieć wpływ na powolne tempo sprzedaży, niski poziom zainteresowania potencjalnych nabywców, a tym samym na wyniki finansowe

Emitenta, co może przyczynić się do niemożności zaspokojenia przez Emitenta należności z Obligacji Serii B.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest m. in. poprzez realizowanie Inwestycji w atrakcyjnej lokalizacji. Spółka dąży do zmniejszenia niniejszego ryzyka również poprzez dostosowywanie strategii marketingowej do aktualnych trendów oraz wymogów na rynku nieruchomości. Jednakże wykluczenie niniejszego ryzyka jest w znacznej mierze poza starannością Spółki.

#### ***Ryzyko spadku cen nieruchomości***

Wpływ na osiągnięte przez Spółkę przychody oraz rentowność będą miały osiągnięte przychody ze sprzedaży oferowanych nieruchomości. Ceny, za które będą zbywane nieruchomości realizowane w toku Inwestycji są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

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

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji serii B.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dąży do jasnego określania harmonogramu Inwestycji oraz do jego utrzymania, zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji. Ponadto, Emitent dąży do tego by utrzymać koszty realizacji projektu na poziomie pozwalającym na ich pokrycie ze sprzedaży nieruchomości nawet w przypadku spadku cen nieruchomości na rynku.

#### ***Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i działalność deweloperską***

Sytuacja związana z wystąpieniem pandemii COVID-19 wpływa pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej. Spadek zachorowań w I kwartale 2022 roku nie wyklucza ponownego wystąpienia pandemii. Nadto, nie można wykluczyć wystąpienia nowego wariantu wirusa, a tym samym ponownego wprowadzenia obostrzeń, wzrostu zachorowań oraz śmiertelności.

Powyższe może skutkować między innymi zwiększeniem poziom bezrobocia, zmniejszeniem poziom konsumpcji lub ograniczeniami w zakresie możliwości swobodnego prowadzenia działalności gospodarczej, zwiększając tym samym ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wprowadzenie obostrzeń oraz wystąpienie wyżej wymienionych ograniczeń i ich negatywnych skutków przełoży się na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z wymienionych uprzednio czynników ryzyka.

Powyższe, w konsekwencji, może mieć wpływ na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian. Jednakże wystąpienie niniejszego ryzyka jest poza kontrolą Emitenta oraz niezależne od jego staranności.

#### ***Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy***



W związku z wybuchem wojny i nałożonymi sankcjami doszło do znaczących zmian w gospodarce światowej. Trwający aktualnie konflikt na Ukrainie i związana z nim wysoka niepewność bez wątpienia będzie miała negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce. W związku z nałożonymi sankcjami na Rosję doszło do zmian na rynkach surowcowych, m. in. ceny ropy i gazu osiągają rekordowe notowania. Powyższe m. in. przełoży się na wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, jak i kosztów życia. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą przełożyć się na spadek popytu m. in. na nieruchomości oraz wywołać negatywne nastroje inwestycyjne.

Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo Ukrainy Polska narażona jest na kryzys migracyjny w związku z opuszczaniem przez ludność ukraińską terenów objętych działaniami wojennymi.

Wyżej wskazane okoliczności mogą przełożyć się na znaczący spadek popytu na rynku nieruchomości, obawy co do zaciągania zobowiązań, jak i niepewność na rynku. Niemniej, z uwagi na niedawny wybuch konfliktu, jak i niepewność co do jego rozwoju nie sposób jest oszacować pełnego wpływu ww. na sytuację gospodarczą w Polsce oraz na branżę deweloperską.

#### ***Ryzyko 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 Inwestycji, jak i na popyt na nieruchomości, które będą oferowane przez Emitenta.

### **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; oraz
- 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; oraz
- 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:

- (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (iii) 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:

- (i) 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 zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej***

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo 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 Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. 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 Memorandum. 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 zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. 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 na rzecz Inwestorów 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 Memorandum 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 z 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, Obligacje Serii B zostaną przydzielone po dokonaniu na zasadach opisanych w treści Memorandum. Tym samym 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.

Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, 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 walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w sposób szczegółowo opisane w Warunkach Emisji. 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 z 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 lub niepozyskania pożyczki od Wspólnika na poczet obsługi I okresu odsetkowego Obligacji Serii B lub nienabycia Nieruchomości lub nierozpoczęcia Inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

W przypadku Emitenta - z uwagi na specyfikę działalności Spółki - zmaterializowanie się niniejszego ryzyka jest w pełni uzależnione od skutecznej realizacji Inwestycji i skutecznej sprzedaży przez Emitenta domków zbudowanych w ramach Inwestycji.

Ostatni dzień pierwszego okresu odsetkowego został ustalony przez Spółkę na dzień 30.09.2022 roku, gdyż Spółka dopiero w III lub IV kwartale 2022 roku zamierza rozpocząć prace budowlane zmierzające do realizacji Inwestycji i w tym samym okresie Spółka zamierza rozpocząć sprzedaż domków. Niemniej, Spółka dla zaspokojenia roszczeń za I okres odsetkowy Obligacji Serii B oraz Obligacji Serii A zamierza zaciągnąć pożyczkę od Wspólnika Spółki, tj. od HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie.

Spółka ma charakter spółki celowej, która została zawiązana tylko i wyłącznie celem realizacji Inwestycji, tym samym nie posiada innych źródeł dochodów ani też środków własnych niezbędnych dla pokrycia kosztów zakupu Nieruchomości i realizacji Inwestycji.

Na dzień dzisiejszy Spółka ani nie nabyła Nieruchomości, ani nie pozyskała pozwolenia na budowę, tj. nie zmaterializowały się czynniki niezbędne dla możliwości realizacji samej Inwestycji. Niepozyskanie pozwolenia na budowę lub nienabycie Nieruchomości przyczyni się do niemożności realizacji Inwestycji, a tym samym spłaty należności z Obligacji Serii B.

Również późniejsze trudności z realizacją inwestycji lub zmaterializowanie się ryzyk związanych ze spadkiem popytu na nieruchomości w sposób bezpośredni przełoży się na możliwość spłaty przez Spółkę zobowiązań z Obligacji Serii B. Ponadto, Spółka dla zrealizowania Inwestycji jest chociażby zmuszona do zwiększania ciążących na niej zobowiązań (o których mowa w opisie do Ryzyka związanego z kredytem bankowym oraz do Ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych), co w przyszłości – w przypadku problemów z realizacją inwestycji – może wpłynąć na płynność Spółki oraz w sposób oczywisty zagrozić spłacie zobowiązań z Obligacji Serii B.

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 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 ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia***

Emisja będzie posiadała szereg zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. 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 określonej dacie 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 przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu. Celem minimalizacji niniejszego ryzyka Emitent zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji zobowiązany jest do aktualizacji wyceny Nieruchomości oraz zastawionych udziałów co 12 (dwanaście) miesięcy.

---

***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 Memorandum Informacyjnego 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 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.

Podkreślenia wymaga, że dla ustanowienia zabezpieczenia w postaci zastawu na udziałach Spółki konieczne jest współdziałanie podmiotu trzeciego będącego właścicielem przedmiotowych udziałów, tj. spółki HM Inwest S.A. Podkreślenia przy tym wymaga, że Spółka nie ma wpływu na ostateczne podjęcie przez ww. podmiot działań zmierzających do ustanowienia opisanych zabezpieczeń.

Ponadto, dla skuteczności ustanowienia zabezpieczeń w postaci zastawu rejestrowego na udziałach Emitenta oraz Hipoteki na Nieruchomości konieczne jest (odpowiednio) dokonanie przez właściwy sąd rejestrowy wpisu zastawu w rejestrze zastawów oraz dokonanie przez właściwy sąd wieczystoksięgowy wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

Spółka będzie dokładała wszelkiej staranności dla złożenia wniosków zgodnych z wymogami prawa i spełniających wszelkie warunki formalne, których zachowanie jest niezbędne dla dokonania wpisu. Niestety, w żaden sposób nie można wykluczyć tego, że ww. sądy – pomimo staranności po stronie Spółki - odmówią dokonania przedmiotowych wpisów z przyczyn formalnych lub merytorycznych.

***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 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.

***Ryzyko związane z równorzędnym zabezpieczeniem kolejnych serii obligacji***



Emitent przewiduje możliwość przeprowadzenia emisji kolejnych serii obligacji, których celem będzie finansowanie nabycia Nieruchomości i – ewentualnie – części kosztów realizacji Inwestycji. W przypadku wyemitowania przez Emitenta kolejnych serii obligacji za pośrednictwem PCDM zabezpieczenia Obligacji Serii B będą miały status zabezpieczenia równorzędnego dla wszystkich takich emisji, przy czym łączna wartość nominalna wszystkich takich emisji, łącznie z emisją Obligacji Serii B, nie przekroczy kwoty 8.000.000,00 (ośmiu milionów 00/100) zł, a suma zabezpieczeń ustanowionych dla zabezpieczenia kolejnych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM będzie wynosić każdorazowo nie mniej niż 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich takich emisji, łącznie z emisją Obligacji Serii B.

Na dzień dzisiejszy Emitent na mocy uchwały przydziałowej z dnia 30 marca 2022 roku dokonał przydziału Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych. Zabezpieczenia Obligacji Serii B będą miały status równorzędny z zabezpieczeniami Obligacji Serii A.

Równorzędność obligacji wszystkich serii wyemitowanych przez Emitenta (w tym Obligacji Serii A i Obligacji Serii B) za pośrednictwem PCDM oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia z udzielonych zabezpieczeń będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności.

Ponadto, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwały w przedmiocie (i) zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i wyrażenia zgody na złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w przedmiocie zwolnienia Hipoteki, w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach w celu wykreślenia Hipoteki z działu IV. księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i (ii) podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia nowej hipoteki na innej nieruchomości, zamiast Hipoteki, która stanowi własność Emitenta lub dowolnego innego podmiotu, a której wartość wynikająca z wyceny rzeczoznawcy majątkowego, spełniającego wymogi art. 30 ustawy o obligacjach, nie będzie niższa niż 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM to wówczas wartość innej nieruchomości, o której mowa w pkt (ii) niniejszego ryzyka może okazać się niewystarczająca dla zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Serii B oraz innych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM (o ile również zostaną one zabezpieczone – na mocy uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy – na tej samej nieruchomości).

Niniejsze ryzyko jest również istotne w przypadku powstania stanu niewypłacalności Emitenta po dacie zawarcia Umowy Finansowania, powyższe w sposób znaczący może uniemożliwić obligatariuszom (w tym obligatariuszom uprawnionym z Obligacji Serii B) odzyskanie należności na zadowalającym poziomie lub odzyskanie ich w ogóle, z uwagi na planowane przez Emitenta zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy podczas, którego poddana głosowaniu zostanie uchwała o zmianie sposobu, formy i wysokości zabezpieczenia roszczeń z Obligacji Serii B.

#### ***Ryzyko uznania hipoteki na Nieruchomości nienależącej do Emitenta za bezskuteczną***

Emitent, zgodnie z Warunkami Emisji, w przypadku wydania przez komitet kredytowy Finansującego pozytywnej decyzji lub rekomendacji do zawarcia Umowy Finansowania zamierza zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy, podczas którego poddane głosowaniu zostaną uchwały w przedmiocie (i) zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i wyrażenia zgody na złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w przedmiocie zwolnienia Hipoteki, w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach w celu wykreślenia Hipoteki z działu IV. księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i (ii) podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia nowej hipoteki na innej nieruchomości, zamiast Hipoteki, która stanowi własność Emitenta lub dowolnego innego podmiotu, a której wartość wynikająca z wyceny rzeczoznawcy majątkowego, spełniającego wymogi art. 30 ustawy

o obligacjach, nie będzie niższa niż 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM.

W przypadku podjęcia przez Zgromadzenia Obligatariuszy uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i ustanowienia hipoteki na innej nieruchomości, jeśli przedmiotowa nieruchomość będzie stanowiła własność osoby trzeciej to zachodzi ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości nienależącej do Emitenta za bezskuteczną w przypadku ogłoszenia upadłości podmiotu, w którego majątku znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Zgodnie z art. 130 ustawy Prawo Upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Emitent stwierdza, że – w przypadku ustanowienia hipoteki na nieruchomości osobie trzeciej – powyższa czynność dokonana zostanie za wynagrodzeniem, tym samym zapłaci osobie trzeciej za możliwość ustanowienia hipoteki.

Powyższe oznacza, że w przypadku ogłoszenia upadłości podmiotu, który w przyszłości - pod warunkiem podjęcia uchwały w tym przedmiocie przez Zgromadzenie Obligatariuszy – udzieli zabezpieczenia na wchodzącej w skład jego majątku nieruchomości - to istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości z powodu np. uznania, że świadczenie, które otrzyma ww. podmiot będzie niewspółmiernie niskie do wartości udzielonego zabezpieczenia. W takim wypadku, Obligatariusze Serii B nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki, w zakresie w jakim obciąża ona majątek jednego z wymienionych osób i podmiotów.



### III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

#### 1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>

Spółka Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. jest odpowiedzialna za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osobami działającymi w imieniu Spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. są osoby fizyczne:


(i) Urszula Hofman	Członek Zarządu
(ii) Piotr Mikosik	Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki:

Każdy członek zarządu samodzielnie.

#### Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

*Działając w imieniu Spółki będąc odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są rzetelne, kompletne i prawdziwe.*



Urszula Hofman – Członek Zarządu



Piotr Mikosik – Członek Zarządu

Warszawa, dnia 31 marca 2022 roku

## 2. OŚWIADCZENIE PCDM

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:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następujące części Memorandum Informacyjnego spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:

- (i) Rozdział IV - Dane o emisji – pkt 16.

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 PCDM stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

*Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.*



Piotr Teleon – Prezes Zarządu



Adam Narczewski – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 31 marca 2022 roku

#### IV. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego 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. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

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. 3.4. niniejszego Memorandum.

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 UPRZYWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH**

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii B jest do 3.000 (słownie: trzech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii B każda, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden 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 B nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek, wypłacie świadczeń dodatkowych (szczegółowo opisanych w 6. Warunków Emisji) oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii B nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje Serii B będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii B nie jest ograniczona.

## **2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1/31/03/2022 Zarządu Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie emisji Obligacji Serii B oraz uchwała nr 1/31/03/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B.

### **2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji**

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

### **2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści**

Obligacje Serii B emitowane są na podstawie uchwały nr 1/31/03/2022 Zarządu Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie emisji Obligacji Serii B oraz uchwały nr 1/31/03/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B.

Uchwała nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie emisji obligacji Serii B stanowi Załącznik 3 do niniejszego Memorandum Informacyjnego. Natomiast Uchwała nr 1/31/03/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B stanowi Załącznik 4 do niniejszego Memorandum Informacyjnego.

## **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 przypadając będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadając 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.

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

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.

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

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 (trzy) dni.

Stosownie do 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. 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 Memorandum.

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 Memorandum. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

### **3.1. Wysokość oprocentowania**

Obligacje Serii B oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,1%.

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:

**1.000,00 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 których 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 B do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 1 lipca 2024 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 przypadać 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 to 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 30 września 2022 roku (łącznie z tym dniem), tj. po upływie około 6 (sześciu) miesięcy. 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	30 września 2022 r.	22 września 2022 r.
II	1 października 2022 r.	30 marca 2023 r.	22 marca 2023 r.
III	31 marca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	22 czerwca 2023 r.
IV	1 lipca 2023 r.	30 września 2023 r.	22 września 2023 r.
V	1 października 2023 r.	30 grudnia 2023 r.	20 grudnia 2023 r.
VI	31 grudnia 2023 r.	30 marca 2024 r.	22 marca 2024 r.
VII	31 marca 2024 r.	1 lipca 2024 r.	21 czerwca 2024 r.

### 3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 1 lipca 2024 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii B, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację Serii B, 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 Memorandum.

### ***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.

#### **4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ**

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii B nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych poniżej, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksla najpóźniej do Dnia Przydziału.

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych, przy czym Przydział Obligacji - z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej - nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Wekslem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika co do obowiązku zapłaty jako zastawca oraz poprzez ustanowienie hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

##### **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, do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 4.1.3. 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.
- 4.1.4. 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 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B.

- 4.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 grudnia 2027 r.

**4.3 Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika.**

- 4.3.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do HM Inwest S.A.
- 4.3.2. Umowa Zastawu zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.3.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B.
- 4.3.4. Spółka zobowiązana będzie do ujawnienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów.
- 4.3.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym przedmiotu zastawu przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 4.3.6. Umorzenie udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych
- 4.3.7. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) oraz Adama Kołaczyka (biegły rewident nr wpisu: 13216) wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. Wartość przedmiotu zastawu metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi: 1 złoty (słownie: jeden złoty 0/100) zł.
- 4.3.8. Wybór Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) oraz Adama Kołaczyka (biegły rewident nr wpisu: 13216) jako podmiotów dokonujących wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. Robert Pabich (biegły rewident nr wpisu: 11179) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Adam Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.3.9. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.3.10. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.
- 4.3.11. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność

Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii B lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.

- 4.3.12. Przedmiot Zastawu będzie wyceniany co 12 (dwanaście) miesięcy począwszy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń.
- 4.3.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.
- 4.3.14. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.3.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

#### **4.4 Hipoteka na Nieruchomości.**

- 4.4.1. Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości. Z chwilą ziszczenia się zdarzeń określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Warunki Emisji ulegną zmianie i Hipoteka przestanie zabezpieczać Wierzytelności Zabezpieczone (wygaśnię).
- 4.4.2. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, której termin ostateczny został ustalony na dzień 15 kwietnia 2022 roku, na rzecz Administratora Hipoteki. Suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego zrzekną się prawa do cofnięcia wniosku.
- 4.4.3. Termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości (o którym mowa w pkt 4.4.2.) może ulec zmianie tylko o ile zbywca Nieruchomości wyrazi zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości w późniejszym terminie, z tym że (i) umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości nie może zostać zawarta w terminie późniejszym niż dnia 15 lipca 2022 roku oraz (ii) zgoda zbywcy w przedmiocie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej musi zostać złożona najpóźniej dnia 15 kwietnia 2022 roku.

- 
- 4.4.4. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.4.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) lub 2 (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeń równego prawa zaspokojenia, stosownie do postanowień pkt 4.5.6. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia, o którym mowa w p. 4.4.2 Emitent ani żaden inny podmiot nie złoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na Nieruchomości, z wyjątkiem hipoteki zabezpieczającej roszczenia z Obligacji Serii A.
- 4.4.6. 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 wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 4.5.6.
- 4.4.7. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 4.4.8. 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.
- 4.4.9. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych Ewelinę Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michała Czajkowskiego, nr uprawnień 5275, wg stanu na dzień 23 lutego 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 12.064.000,00 (dwanaście milionów sześćdziesiąt cztery tysiące 00/100) zł.
- 4.4.10. Wybór rzeczoznawców majątkowych Eweliny Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michała Czajkowskiego, nr uprawnień 5275, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawcy majątkowi Ewelina Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michał Czajkowski, nr uprawnień 5275 zachowują bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.4.11. Operat szacunkowy dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.4.12. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.4.13. Warunki Emisji ulegną zmianie w ten sposób, że Hipoteka przestanie stanowić zabezpieczenie Obligacji na zasadach szczegółowo określonych w pkt 15 Warunków Emisji. Wskutek podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażającej zgodę na zmianę warunków emisji w zakresie zwolnienia
-



Nieruchomości spod Hipoteki, na podstawie, której Hipoteka przestanie bezwarunkowo i nieodwołalnie stanowić zabezpieczenie Obligacji Serii B, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, tj. w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach, w formie spełniającej wymogi określone w art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - w 2 (dwóch) egzemplarzach, na koszt Emitenta, przy czym przedmiotowe oświadczenie zostanie złożone nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od daty Uzgodnionej Zmiany Warunków Emisji w myśl postanowień pkt 15 Warunków Emisji, na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Administratora Hipoteki.

- 4.4.14. W przypadku wygaśnięcia Hipoteki z uwagi na zaistnienie zdarzeń z pkt 15 Warunków Emisji, Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie roszczenie o ponowne ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości, o parametrach wskazanych w pkt 4.4.2 i 4.5.6, na rzecz Administratora Hipoteki, na wypadek braku spełnienia warunków do uruchomienia Finansowania lub pierwszej jego transzy w terminie określonym w Umowie Finansowania (warunek zawieszający). Emitent, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału udzieli Administratorowi Hipoteki nieodwołanego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do złożenia w imieniu Emitenta oświadczenia o ustanowieniu ponownej Hipoteki na Nieruchomości oraz przekaze Administratorowi Hipoteki uchwałę podjętą przez Zarząd Emitenta, wyrażającą zgodę na ponowne ustanowienie Hipoteki, przy czym: (i) pełnomocnictwo zostanie udzielone przez osoby posiadające prawo do reprezentowania Emitenta zgodnie ze sposobem reprezentacji wynikającym z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców oraz w sposób ważny i skuteczny, (ii) akt notarialny zawierający udzielone Administratorowi Hipoteki pełnomocnictwo będzie zawierał informacje, że jego wypisy mogą być wydawane Administratorowi Hipoteki w dowolnej liczbie egzemplarzy, (iii) uchwała Zarządu Emitenta wyrażająca zgodę na ponowne ustanowienie Hipoteki zostanie podjęta w sposób zgodny z prawem, (iv) treść pełnomocnictwa będzie zawierała uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do realizacji czynności prawnej, w której Administrator Zabezpieczeń jest drugą stroną (wyłączenie stosowania art. 108 Kodeksu Cywilnego), (v) treść pełnomocnictwa będzie zawierała oświadczenie Emitenta o zrzeczeniu się przez Emitenta, do czasu ponownego ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości, prawa do odwołania pełnomocnictwa celem umożliwienia realizacji przez Administratora Hipoteki uprawnień wynikających z Warunków Emisji Obligacji Serii B.

#### **4.5 Pozostałe Postanowienia.**

- 4.5.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 4.5.2. 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.
- 4.5.3. Obligacje Serii B mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z

wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.

- 4.5.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.
- 4.5.5. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
- 4.5.6. Zabezpieczenie Obligacji będzie miało status równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i obligacje Serii B i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem zabezpieczeń rzeczowych, których egzekucja następuje poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A, Obligacji Serii B i kolejnych serii w jednej hipotece lub zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A, Obligacji Serii B i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 8.000.000,00 (ośmiu milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

## **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 Memorandum.

## **6. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYM W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI**

### ***7.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów***

Firma pełna:	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	PS Zabezpieczenia sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa
Telefon:	+48 783 391 423
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl">piotr.skrzynecki@pskrp.pl</a>
Numer KRS:	0000852745
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	386653310
NIP:	5213902798

---

### ***7.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń***

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 31 marca 2022 roku.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 5 do niniejszego Memorandum.

Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie m.in. do:

- wykonywania praw i obowiązków określonych w Umowie z Administratorem, podejmując wszelkie niezbędne w tym celu działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
- podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych zabezpieczeń;
- składanie oświadczeń o zmianie warunków emisji, w tym w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod zabezpieczenia hipotecznego, stosownie do treści p. 15 Warunków Emisji.

### ***7.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń***

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 31 marca 2022 roku r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 5 do niniejszego Memorandum.

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji będzie m.in:

- podejmował działania przewidziane prawem, aby przedmioty zabezpieczeń znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych;
- dostarczał wszelkie informacje, dokumenty i materiały niezbędnych do realizacji funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem zabezpieczeń,
- zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania przedmiotów zabezpieczenia;
- zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta;
- zawiadomi Administratora o zaistniałych Przypadkach Naruszenia;
- zawiadomi o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji w stan wymagalności;
- udzielania Administratorowi Zabezpieczeń, na jego wniosek, wyczerpujących, prawdziwych i rzetelnych informacji, tak pisemnych, jak i ustnych, potrzebnych do prawidłowego wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń.

***7.4 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy***

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności lecz nie wyłącznie w przypadku powstania zaległości w wypłacie Odsetek z Obligacji lub kwoty kapitału z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii B uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu zabezpieczeń.

W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje zabezpieczenia.

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. roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,
- c. roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,
- d. roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,
- e. roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji

Uzyskane kwoty, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatniczemu, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii B. 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. 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 Memorandum i wraz z uchwałą stanowią Załącznik 3.

### **8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii B na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii B 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 B, 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**

Spółka na dzień dzisiejszy nie prowadzi działalności operacyjnej. Spółka jest spółką celową powołaną wyłącznie celem realizacji Inwestycji, spółka rozpocznie prowadzenie działalności operacyjnej po (i) nabyciu Nieruchomości oraz (ii) otrzymaniu pozwolenia na budowę w stos. do Nieruchomości. Do czasu spełnienia wymienionych w poprzednim zdaniu czynników (a są to zdarzenia przyszłe i tym samym niepewne) Spółka nie rozpocznie realizacji Inwestycji. Ponadto, sama realizacja Inwestycji jest procesem długotrwałym, który początkowo bezsprzecznie zwiększy zobowiązania Spółki. Reasumując, przy stanie na dzień dzisiejszy Spółka nie posiada środków własnych ani – z uwagi na brak zdywersyfikowanych teraz i w przyszłości – innych źródeł spłaty obligacji niż środki pochodzące z realizacji Inwestycji. Wobec powyższego I i II okres odsetkowy płatny będzie przez Spółkę w okresach półrocznych, tj. odpowiednio dnia 30 września 2022 roku oraz dnia 30 marca 2023 roku.

Ostatni dzień pierwszego okresu odsetkowego został ustalony przez Spółkę na dzień 30.09.2022 roku, gdyż Spółka dopiero w III lub IV kwartale 2022 roku zamierza rozpocząć prace budowlane zmierzające do realizacji Inwestycji i w tym samym okresie Spółka zamierza rozpocząć sprzedaż domków. Niemniej, Spółka dla zaspokojenia roszczeń za I okres odsetkowy Obligacji Serii B oraz Obligacji Serii A zamierza zaciągnąć pożyczkę od Wspólnika Spółki, tj. od HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie. Natomiast, zgodnie z zamierzeniami Spółki środki niezbędne do obsługi odsetek za II okres odsetkowy będą pochodziły już ze środków z przedsprzedaży.

Tym samym, zgodnie z przyjętą przez Spółkę strategią zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji Serii B będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta lub – w zależności od uzyskanego poziomu przedsprzedaży - ze środków udzielonych Emitentowi na mocy pożyczki przez Wspólników.

## **10. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU**

Emitent nie określił minimalnej liczby Obligacji, które powinna być subskrybowana, aby Oferta doszła do skutku, w związku z czym próg dojścia Oferty w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

## **11. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYPADKOWYCH**

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 Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 379.000,00 (trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

## **14. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

### ***Podatek dochodowy***

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

### ***Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOF osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 (sto osiemdziesiąt trzy) dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

---

***Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji osób fizycznych***

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy PDOF odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy PDOF zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 ustawy PDOF w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy PDOF, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b ustawy PDOF, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

***Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne***

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 pkt a) ustawy PDOF przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 ustawy PDOF, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 ustawy PDOF jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 ustawy PDOF, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOP podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady odsetki są ujmowane jako przychód w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ustawy PDOP). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia obligacji koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, co do zasady łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 ustawy PDOP). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 ustawy PDOP). Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników.

Jeżeli Obligacje znajdują się na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten rachunek, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Stosownie do art. 26 ust. 2a ustawy PDOP, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

***Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy PDOP osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy PDOP podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

***Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy***

---

### *Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.*

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

### *Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce*

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy PDOP *odsetki* (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% (dwadzieścia procent).

### *Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy*

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

### *Podatek od spadków i darowizn*

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania

obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

#### ***Podatek od czynności cywilnoprawnych***

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% (jeden procent), który zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 (czternastu) dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

#### ***Odpowiedzialność płatnika***

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

### **15. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW**

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

---

**16. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

---

**16.1 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 wynikającym 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 działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane 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.

**16.2 Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

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

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	31 marca 2022 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	31 marca 2022 r. – 12 kwietnia 2022 r.
Przydział Obligacji	13 kwietnia 2022 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia 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 Memorandum Informacyjnego 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 Memorandum Informacyjnego podanego do publicznej wiadomości w trybie, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://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.

### ***16.3 Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem***

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się 3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji na okaziciela Serii B Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł 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 Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Ofercie oraz Emitencie.

Oferta Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym 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 zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną lub ewentualnych kosztów stanowiących opłaty i prowizji bankowe, które mogą zostać pobrane przez bank prowadzący rachunek bankowy Inwestora w związku z realizacją przelewu.

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.

**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.

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

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik 6 do Memorandum Informacyjnego, 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](mailto: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 7 niniejszego Memorandum Informacyjnego, 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 optacania.

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.

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 Memorandum Informacyjnego 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, które 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 16.5. Rozdziału IV Memorandum.

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 niedojsię oferty publicznej Obligacji do skutku.

#### ***16.4 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 rachunek 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: Zapis na Obligacje Serii B Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora].

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

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 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.

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

### ***16.5 Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchYLECIE było skuteczne***

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

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Memorandum Informacyjnego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum Informacyjnego, 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 zawierał 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 Suplementem do Memorandum Informacyjnego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplementem Memorandum.

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.

### ***16.6 Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych***

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 16.2. powyżej.

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

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 zasubskrybowano 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 zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl). W razie niemożności zastosowania powyższych kryteriów, w szczególności, gdy zapisy opiewają na tę samą liczbę Obligacji, Obligacje są przypisywane losowo.

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 zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

---

### ***16.7 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 Memorandum Informacyjnego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM 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, a w przypadku jego późniejszej zmiany na inny rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w oświadczeniu.

### ***16.8 Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia***

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

#### **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 zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

### ***16.9 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 zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://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 zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://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 Obligacji mają natomiast prawo do wycofania zgody w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, na



podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w 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.

**17. WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI, WRAZ ZE WSKAZANIEM PLANOWANEJ WIELKOŚCI WPŁYWÓW, OKREŚLENIEM, JAKA CZĘŚĆ TYCH WPŁYWÓW BĘDZIE PRZEZNACZONA NA KAŻDY Z WYMIENIONYCH CELÓW, ORAZ WSKAZANIE, CZY CELE EMISJI MOGĄ ULEC ZMIANIE.**

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet 1) pokrycia części ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta oraz 2) bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji. Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 3.000.000,00 (trzy miliony) zł.

Środki pozyskane z Oferty:

- w kwocie wynoszącej 2.500.00,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) zł, tj. 83%, zostaną przeznaczone na pokrycie ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta,
- w kwocie wynoszącej 485.00,00 (czteryście osiemdziesiąt pięć tysięcy) zł, tj. 17%, zostaną przeznaczone na pokrycie bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji.

Wyżej wskazane wartości zostaną przeznaczone przez Emitenta w podanych wysokościach przy osiągnięciu planowanej wielkości wpływów z emisji Obligacji. W przypadku, w którym nie zostaną objęte wszystkie obligacje oferowane w ramach emisji serii B i Emitent nie pozyska wpływów z emisji w planowanej wysokości to wysokość środków z oferty przeznaczana na poszczególne cele ulegnie proporcjonalnemu pomniejszeniu.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczane na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 10%.

## V. 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:	Osiedle Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Osiedla Wiklinowa sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Pocztą elektroniczną:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Numer KRS:	0000868423
REGON:	387521360
NIP:	5252842327
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII 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 5 listopada 2020 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000868423.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

### 5. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Spółka Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. została zawiązana na podstawie umowy spółki z dnia 2 listopada 2020 roku, umowa Spółki była zmieniana, a jej aktualne brzmienie zostało nadane na mocy uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego, która to objęta jest – stanowiącym załącznik 2 do niniejszego Memorandum - aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2021 r., o Rep. A nr 2174/2021, który został sporządzony przed notariuszem Karoliną Góźdź, prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie.

Emitent jest spółką celową spółki HM Inwest S.A. (Spółki dominującej w Grupie Kapitałowej Inwest) powołaną do nabycia Nieruchomości i zrealizowania na niej Inwestycji deweloperskiej. Powołanie Emitenta stanowi wyraz powszechnej praktyki deweloperów polegającej na powoływaniu spółek specjalnego przeznaczenia (SPV) dla realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Tym samym przedmiot przeważającej działalności Spółki stanowi kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68, 10, Z.).

Natomiast, jako przedmiot pozostałej działalności Spółki ustalone zostały:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41, 10, Z.);
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41, 20, Z.);
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43, 11, Z.);
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43, 3, ---);
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43, 9, ---);
- pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64, 19, Z);
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68, 20, Z.);
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68, 31, Z.);
- zarządzanie nieruchomościami wykonywanena zlecenie (PKD 68, 32, Z.).

Spółka w związku z planowaną Inwestycją dnia 14 grudnia 2020 roku 020-12-14 zawarła umowę sprzedaży praw i roszczeń z „Umowy przedwstępnej sprzedaży” oraz umowę przejęcia obowiązków. Na mocy niniejszej umowy na Spółkę cedowane zostały obowiązki i uprawnienia przysługujące podmiotowi, który zawarł umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości jako nabywca.

W związku z zawarciem ww. umowy Emitent dnia 29 czerwca 2021 r. złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, na podstawie którego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę nowego obiektu budowlanego. Postępowanie w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę w stosunku do Nieruchomości zostało wszczęte. Niemniej, na dzień dzisiejszy pozwolenie na budowę nie zostało wydane.

**PREZYDENT**  
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

UD-II-WAB.6740.352.2021.ARU Warszawa, 6 sierpnia 2021 r.  
K2/15354/21

**ZAWIADOMIENIE**  
o wszczęciu postępowania

Zgodnie z art. 61 § 4 w związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) zawiadamiam o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę trzydziestu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym pięciu budynków jednokondygnacyjnych typu B1, sześciu dwukondygnacyjnych typu A2 oraz dwudziestu sześciu budynków dwukondygnacyjnych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną usytuowanych na terenie działki nr ew. 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej w Dzielnicy Warszawa-Białołęka m. st. Warszawy.

**POUCZENIE**

Zainteresowanym stronom służy prawo zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania wniosków i zastrzeżeń do dnia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, w Urzędzie Dzielnicy Białołęka, w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, tel.: (22) 44 38 487, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym.

Otrzymują:

1. Pani Barbara Dulińska - pełnomocnik
2. Pan Marcin Bartoszek
3. Pan Dariusz Zybert
4. Pani Anna Makles - Zybert
5. Pani Grażyna Szymańska
6. Pani Teresa Szymańska
7. Pan Dariusz Szymański
8. Pan Krzysztof Szymański
9. Pan Wiesław Szymański
10. Pani Ewa Capar
11. Pan Piotr Marczak
12. Pani Renata Marczak
13. Pan Jarosław Czajka
14. Pani Żaneta Czajka
15. Pan Rafał Kępski

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY  
JERZY SZYMAŃSKI  
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka  
Urząd Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, tel. (22) 443 84 87

Źródło: Emitent

**ZJWOLENIE NA BUDOWĘ LUB ROZBIÓRKĘ (B-1)**  
(postawa prawna: art. 32 i art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)

1. Proszę wpisać nazwę organu właściwego do wydania pozwolenia (organ, do którego kierowany jest wniosek):  
Urząd Miasta Stolecznego Warszawa - Dzielnica Białołęka - Wydział Architektury

2. Proszę oznaczyć znakiem X cel złożenia wniosku:  
☒ Wniosek o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę ☐ Wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub rozbiórkę z dnia ..... r.

3. Proszę wpisać dane inwestora (w tym adres zamieszkania lub siedziby):  
(w przypadku konieczności podania danych drugiego lub kolejnych inwestorów lub danych pełnomocnika, dane te należy podać w formularzu B-4)  
imię i nazwisko lub nazwa inwestora: Projekt Wiklinowa sp. z o.o. kraj: Polska województwo: Mazowieckie  
powiat: Warszawa gmina: Warszawa  
miejscowość: Warszawa ulica: Fabryczna nr domu: 5 nr lokalu: .....  
kod pocztowy: 00-446 telefon/e-mail (nieobowiązkowo): .....  
adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby): .....

4. Proszę oznaczyć znakiem X odpowiedni rodzaj planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego):  
(można zaznaczyć więcej niż 1)  
☒ Budowa nowego obiektu budowlanego / nowych obiektów budowlanych ☐ Rozbudowa obiektu budowlanego / obiektów budowlanych ☐ Nadbudowa obiektu budowlanego / obiektów budowlanych  
☐ Odbudowa obiektu budowlanego / obiektów budowlanych ☐ Rozbiórka obiektu budowlanego / obiektów budowlanych ☐ Wykonanie robót budowlanych innych niż wymienione

5. Proszę wpisać nazwę planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego):  
(w przypadku konieczności podania większej liczby nazw obiektów, należy je podać w formularzu B-4)  
Budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednokondygnacyjnych typu B1, 6 budynków dwukondygnacyjnych typu A2 oraz 26 budynków dwukondygnacyjnych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej / ul. Kazimierza Pułaskiego / ul. Weteranów w m.st. Warszawie - Dzielnica Białołęka.

6. Proszę wpisać dane planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego):  
(w przypadku konieczności podania większej liczby nazw obiektów, należy je podać w formularzu B-4)  
województwo: Mazowieckie powiat: Warszawa  
gmina: Warszawa miejscowość: Warszawa  
ulica: Wiklinowa / Weteranów / Pułaskiego nr domu: ..... nr lokalu: ..... kod pocztowy: 03-167  
jednostka ewidencyjna/drogi ewidencyjny/r dziłki ewidencyjne:  
1) Dzielnica Białołęka / oms. 4-04-17 / nr dz. ew. 31/18  
2) .....  
3) .....  
4) .....  
5) .....

1) Na przykład: budynek mieszkalny, budynek inwentarski, droga gminna.

Źródło: Emitent

Zgodnie z ww. umową oraz przyjętym celem biznesowym do dnia 15 kwietnia 2022 roku Emitent zawrze umowę przyrzeczoną nabycia Nieruchomości, skutkiem której przeniesiona zostanie na niego własność Nieruchomości, z zastrzeżeniem treści pkt 4.4.3. Memorandum informacyjnego.

W ślad za powyższym Emitent przystąpi do realizowania docelowej działalności operacyjnej Spółki, tj. realizacji inwestycji deweloperskiej, w ramach której powstanie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie Nieruchomości.

## **6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA**

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 5.000,00 złotych i został w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Zgodnie z:

- jednostkowym sprawozdaniem Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku, które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta

które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta oraz zgodnie z jednostkowymi bilansami Emitenta:

- na dzień 30 czerwca 2021 roku,
- na dzień 31 grudnia 2020 roku,

które nie były badane przez biegłego rewidenta, na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>2,64</b>	<b>-2,36</b>	<b>-3,99</b>
Kapitał zakładowy	5,00	5,00	5,00
Kapitał zapasowy	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Zysk (strata) netto z lat ubiegłych	-	-2,36	-2,36
Zysk (strata) netto	-2,36	-4,65	-6,63

Źródło: Emitent

## **7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum żadne papiery wartościowe Emitenta, nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

## **9. INFORMACJE O RATINGU PRYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM**

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

## **10. 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.

## **11. 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**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

## **12. 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**

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11,30	783,00	801,89
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	691,00	801,89

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Zobowiązania krótkoterminowe	11,30	92,00	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-

*Źródło: Emitent*

Oprócz wyżej wskazanych zobowiązań, po dacie sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 roku:

1. Spółka dnia 2 marca 2022 roku zaciągnęła pożyczkę od spółki dominującej, tj. HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie w wysokości 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) zł;
2. Spółka dnia 30 marca 2022 roku dokonała przydziału Obligacji Serii A o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Obligacje Serii A oprocentowane są stałą stopą procentową wynoszącą 9,1% w skali roku, termin wykupu obligacji serii A przypada w dniu 1 lipca 2024 roku.

Powyższe skutkuje wzrostem zobowiązań Emitenta.

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

### **13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ RAPORTAMI, ZAMIESZCZONYM W MEMORANDUM**

W opinii Emitenta jakiegokolwiek okoliczności lub zdarzenia nietypowe mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy 2021 nie wystąpiły.

### **14. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA OSTATNI ROK OBROTOWY**

Po dacie sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 roku, Spółka:

1. dnia 2 marca 2022 roku zaciągnęła pożyczkę od spółki dominującej, tj. HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie w wysokości 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) zł;
2. dnia 30 marca 2022 roku dokonała przydziału Obligacji Serii A o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł. Obligacje Serii A oprocentowane są stałą stopą procentową wynoszącą 9,1% w skali roku, termin wykupu obligacji serii A przypada w dniu 1 lipca 2024 roku.

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum nie wystąpiły zmiany sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz żadne inne istotne ich oceny.

### **15. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA**

Emitent nie opublikował prognoz finansowych.



---

## 16. INFORMACJE DOTYCZĄCE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO EMITENTA

### Zarząd

Zgodnie z §12 ust. 2 Umowy Spółki, Zarząd może składa się z jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników na czas nieokreślony.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest dwuosobowy:

#### **Pai Urszula Hofman – Członek Zarządu**

Imię i nazwisko: Urszula Hofman

Zajmowane stanowisko: Członek Zarządu

#### **Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pani Urszula Hofman jest związana ze Spółką od 2004 roku. Posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentką Uniwersytetu Warszawskiego na Wydziale Prawa i Administracji oraz Studiów Podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. Od 2013 roku pełni funkcje Prezesa Zarządu w spółce HB Inwestor sp. z o.o., HM Holding sp. z o.o. Jest również członkiem organów zarządzających w spółkach celowych, zajmującym się realizacją inwestycji w Warszawie i Poznaniu, tj. JP Development sp. z o.o., Nova Łacina sp. z o.o., Osiedle Wieniawa sp. z o.o. oraz Osiedle Botaniczne Sp. z o.o. Ponadto Pani Urszula Hofman jest członkiem organu nadzoru spółki TELEWIZJA REPUBLIKA S. A.

W ramach współpracy ze Spółkami Grupy Kapitałowej Pani Urszula Hofman była zaangażowana w implementację Ustawy deweloperskiej w inwestycjach mieszkaniowych, a także nadzorem nad działem sprzedaży i marketingu Spółek. W spółkach Grupy Kapitałowej zajmuje się pozyskiwaniem terenów inwestycyjnych, prowadzeniem procedur analizy formalno-prawnej inwestycji (procesy due dilligence) – nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne. Zaangażowana w implementację nowych rozwiązań związanych z zastosowaniem prefabrykacji w inwestycjach spółek Grupy Kapitałowej – w tym Horyzont Naramowice i Nova Łacina w Poznaniu, Osiedle Wieniawa i Osiedle Wiklinowa w Warszawie (projekt realizowany przez Emitenta) oraz w Osiedlu Botanicznym na warszawskiej Białołęce. Obecnie, oprócz działań związanych z działalnością managerską, w tym nadzorem nad realizacją inwestycji Spółek w Warszawie i Poznaniu, zajmuje przygotowywaniem oraz weryfikacją prawną oraz formalną nabywanych przez spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości (procesy due dilligence), a także prowadzeniem kampanii marketingowych firmy.

#### Przebieg kariery zawodowej:

Pani Urszula Hofman w toku swojej kariery zawodowej związana była z kilkudziesięcioma spółkami, głównie z Grupy Kapitałowej Emitenta. Z częścią podmiotów współpraca została zakończona, chociażby ze względu na ustanie bytu prawnego części z nich (np. STREAM 1 sp. z o.o., która została zlikwidowana). Aktualna ścieżka zawodowa Pani Urszuli Hofmana związana jest głównie ze spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta. Ponadto, Pani Urszula Hofman pełniła funkcję członka organu nadzoru HM Inwest S.A z siedzibą w Warszawie.

**Aktualnie – oprócz reprezentowania Emitenta – Pani Urszula Hofman pełni funkcje w następujących podmiotach:**

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Grudzień 2021	-	HM HOLDING sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Grudzień 2021	-	Osiedle Botaniczne sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Czerwiec 2021	-	Osiedle Leśne Warszawa sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2021	-	Nowa Łacina 6 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Lipiec 2017	-	JP DEVELOPMENT sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Wrzesień 2015	-	TELEWIZJA REPUBLIKA S.A.	Członek Organu Nadzoru
Grudzień 2013	-	HB INWESTOR sp. z o.o.	Prezes Zarządu

**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:**

Pani Urszula Hofman nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej 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:**

Pani Urszula Hofman nie jest wpisana 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:**

Pani Urszula Hofman nie została pozbawiona 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.

Pani Urszula Hofman nie została skazana 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 Pani Urszuli Hofman nie toczą się ani nie toczyły 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 odniesieniu do Pani Urszuli Hofman nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

**Pan Piotr Mikosik – Członek Zarządu**

Imię i nazwisko: Piotr Mikosik

Zajmowane stanowisko: Członek Zarządu

**Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pan Piotr Mikosik posiada 10 letnie doświadczenie w obsłudze przedsiębiorstw i podmiotów gospodarczych. Od lipca 2018 r. pracuje jako główny radca prawny HM Inwest S.A. Jest również członkiem organów zarządzających w spółkach celowych, zajmującym się realizacją inwestycji w Warszawie, tj. Osiedle Leśne Warszawa sp. z o.o., Osiedle Wieniawa sp. z o.o. Ponadto, zasiada w organach innych spółek. Jako radca prawny specjalizuje się w doradztwie transakcyjnym, obsłudze korporacyjnej oraz prawie własności intelektualnej. Posiada doświadczenie w zakresie pozyskiwania finansowania oraz współpracy z bankami i innymi instytucjami finansowymi. Posiada doświadczenie w realizowaniu funkcji nadzorczych w ramach spółek z udziałem Skarbu Państwa.

**Przebieg kariery zawodowej:**

Pan Piotr Mikosik w toku swojej kariery zawodowej związany był głównie ze spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta, w których to działa do dnia dzisiejszego. Historycznie Pan Piotr Mikosik pełnił funkcję Członka Organu Nadzoru w kilku podmiotach, jako przykład można wymienić: Wojskowe Zakłady Motoryzacyjne S.A. oraz Oxygen S.A. (poprzedni: Exchange Invest S.A.).

Aktualnie – oprócz reprezentowania Emitenta - Pan Piotr Mikosik pełni funkcje w następujących podmiotach:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Grudzień 2021	-	Osiedle Botaniczne sp. z o.o.	Członek Zarządu
Listopad 2021	-	HM Inwest S.A.	Wiceprezes Zarządu
Sierpień 2021	-	Forum Polskiej Gospodarki sp. z o.o.	Prokurent
Czerwiec 2021	-	Osiedle Leśne Warszawa sp. z o.o.	Członek Zarządu
Wrzesień 2020	-	ARP PREFABRYKACJA sp. z o.o.	Członek Organu Nadzoru
Październik 2019	-	HM FACTORY sp. z o.o.	Prokurent

**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 Piotr Mikosik nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej 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 Piotr Mikosik 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 Piotr Mikosik 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 Piotr Mikosik 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 Piotra Mikosika nie toczą się ani nie toczyły 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 odniesieniu do Pana Piotra Mikosika nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

W Spółce nie została powołana Rada Nadzorcza.

## 17. DANE O STRUKTURZE UDZIAŁOWEJ

Kapitał podstawowy wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) zł każdy.

Na dzień publikacji Memorandum struktura Wspólników Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
HM Inwest S.A.	100	100%	100%
<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Źródło: Emitent*

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie toczyły się ani nie zakończyły w okresie ostatnich 2 lat postępowania cywilne, karne, administracyjne lub karno-skarbowe dotyczące jedynego wspólnika Spółki, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

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

### **Otoczenie rynkowe**

Na rynku domów w ostatnim czasie zaobserwowano znaczne wzrosty. 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. Wzmożone zainteresowanie nabywców poskutkowało wzrostem cen domów jednorodzinnych w Polsce. Wskutek powyższego o 14,8% proc. wzrosły w ciągu roku średnie ceny transakcyjne domów jednorodzinnych w 2021 roku w Warszawie, jak wynika z danych opublikowanych przez Bankier.pl udostępnionych we współpracy z Cenatorium oraz „Pulsem Biznesu”. Zawiązanie Spółki stanowi odpowiedź na rosnący wśród nabywców popyt na domy jednorodzinne.

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 w do dnia sporządzenia niniejszego Memorandum Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się kilkukrotnie podnieść stopy procentowe. Ostatnia podwyżka została dokonana na mocy decyzji Rady Polityki Pieniężnej z dnia 8 marca 2022 r. (ze skutkiem od 9 marca br.). Wskutek niniejszej decyzji wszystkie stopy procentowe zostały podniesione o 0,75 pkt proc (75 punktów bazowych), a stopa referencyjna wzrosła z 2,75 proc. do 3,50 proc.

Powyższe przyczyni się do dalszego wzrostu kosztów udzielenia kredytów hipotecznych, jak i wysokości rat uprzednio udzielonych. Jednocześnie aktualna, jak i dalszy możliwy wzrost stóp procentowych, może negatywnie odbić się na rentowności rynku deweloperskiego i zahamować odnotowywane w ostatnim okresie wzrosty, jak również przyczynić się do spadków na rynku. Niemniej, nie można wykluczyć, że wzrost inflacji, pomimo wysokich stóp procentowych przyczyni się do utrzymania dotychczasowego poziomu sprzedaży domów oraz mieszkań. Wzrost stóp procentowych odbije się na sprzedaży mieszkań, które wiele osób nabywało inwestycyjnie, w celu ich późniejszego wynajmowania, co stanowiło miało przychód właściciela. Domy nabywane są w dużej mierze na własne potrzeby ich późniejszego właściciela. Tak więc spadek popytu na domy nie powinien być aż tak znaczący jak w przypadku mieszkań.

### **Działalność Emitenta**

Emitent, jak wspomniano wyżej, jest spółką celową spółki HM Inwest S.A. (spółki dominującej w Grupie Kapitałowej Inwest) powołaną do nabycia Nieruchomości i zrealizowania na niej Inwestycji deweloperskiej. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. jest realizacja projektów deweloperskich. Spółka HM Inwest S A jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej, posiada doświadczenie na rynku nieruchomości w Polsce i za granicą spółki zależne z grupy dotychczas zrealizowały projekty ponad 70 budynków mieszkalnych i wielorodzinnych w całej Polsce. Powołanie Emitenta stanowi wyraz powszechnej praktyki deweloperów polegającej na powoływaniu spółek specjalnego przeznaczenia (SPV) dla realizacji poszczególnych projektów deweloperskich. Przedmiot przeważającej działalności Spółki stanowi kupno i sprzedaż nieruchomości na własny

rachunek (PKD 68, 10, Z.), przedmiot pozostałej działalności Spółki został szczegółowo opisany w pkt 5 niniejszego rozdziału.

### **Inwestycja przy ul. Wiklinowej w Warszawie**

Inwestycja Osiedle Wiklinowa zgodnie z projektem będzie stanowić 69 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (PUM: ok 7.500 m<sup>2</sup>), o powierzchni ok. 100-110 m<sup>2</sup> każdy. Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych wyprodukowanych przez HM Factory Sp. z o.o., jedną ze Spółek z Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent.

Na dzień dzisiejszy Spółka poniosła część kosztów na poczet prac architektonicznych oraz prac niezbędnych do pozyskania pozwolenia na budowę oraz prac przygotowawczych w ramach inwestycji Emitenta, których łączna wysokość wyniosła 873.568,32 zł. Środki na ten cel zostały pozyskane przez Spółkę na mocy pożyczek właścicielskich od jedynego wspólnika Spółki.

Spółka na dzień dzisiejszy zmierza do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości, na której będzie realizowana Inwestycja, Spółka na dzień dzisiejszy nie wpłaciła żadnych środków na poczet pokrycia ceny Nieruchomości. Cena netto zakupu Nieruchomości wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów 00/100) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Ponadto, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych.

Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy.

Koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch 00/100) złotych, które zamierza pokryć poprzez pozyskanie kredytu bankowego lub pożyczki od banku oraz pożyczki od jedynego wspólnika Spółki, tj. HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie. Powyższe koszty zostały szczegółowo opisane w harmonogramie realizacji Inwestycji wskazanym w operacie, który stanowi załącznik do Warunków Emisji (str. 27 wyceny Nieruchomości stanowiącej załącznik 1 do Warunków Emisji Obligacji, które to wraz z Uchwałą Emisyjną stanowią załącznik 3 do niniejszego Memorandum). Dla projektu przyjęte zostały następujące założenia:

Uśrednione parametry dla inwestycji:

Średnia wielkość domku	110 m <sup>2</sup>
Średnia cena domku brutto	1 174 000,00 zł
Przychody brutto	81 006 420,00 zł
Przychody netto	75 005 944,00 zł

Źródło: Emitent

Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram działań:

- Uzyskanie pozwolenia na budowę – III/IV kwartał 2022
- Rozpoczęcie przedsprzedaży – III/IV kwartał 2022
- Rozpoczęcie prac budowlanych – III/IV kwartał 2022



- Zakończenie prac budowlanych – II/III kwartał 2023
- Oddanie do użytkowania – IV kwartał 2023/ I kwartał 2024
- Wydanie lokali – I/II kwartał 2024

Spółka dąży do tego by rozpocząć przedsprzedaż w momencie uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę dla inwestycji, tj. w III lub IV kwartale 2022 roku. Nadto, Spółka zastrzega, że w przypadku wcześniejszego pozyskania pozwolenia na budowę zamierza niezwłocznie rozpocząć prace budowlane oraz rozpocząć proces przedsprzedaży.

Projekt osiedla – zgodnie ze strategią marketingową Emitenta - przygotowany zostało z myślą o średniozamożnych rodzinach mieszkających w Warszawie, dążących do zamieszkania w spokojnej lokalizacji, która jest dogodnie skomunikowana z centrum miasta. Osiedle położone jest na warszawskiej Białoleśce w „dzielnicy willowej” (osiedle Henryków). Jest to bliska Białoleśka, położona niedaleko węzła komunikacyjnego Mostu Północnego, przez który można dojechać tramwajem bezpośrednio do Metra Młociny.



Wizualizacja Inwestycji (Źródło: Emitent)

#### Jako atuty inwestycji Emitent wskazuje:

- lokalizacja w spokojnej dzielnicy,
- otoczenie zabudowy jednorodzinnej, podmiejskiej zieleni i parków,
- bezproblemowy dojazd do centrum miasta,
- szybka kolej miejska, tramwaje, autobusy i metro.



Wizualizacja Inwestycji (Źródło: Emitent)

#### Prefabrykacja

Istotne z technicznego punktu widzenia inwestycji jest realizacja jej z materiałów prefabrykowanych. Prefabrykacja to praktyka montowania na budowie gotowych elementów wyprodukowanych w kontrolowanych warunkach w fabryce. Prefabrykowane elementy żelbetowe są produktami głównie używanymi w wielkoskalowej budowie budynków kubaturowych np. hali produkcyjnych,

magazynowych, biurowców, obiektów komercyjnych, parkingów, szkół jak również w budownictwie mieszkaniowym.

Zastosowanie prefabrykatów dla realizacji Inwestycji wiąże się m. in. z następującymi korzyściami dla Emitenta: łatwy montaż oraz możliwość realizacji projektów w każdych warunkach pogodowych, możliwość zastosowania mniejszych przekrojów ścian co przekłada się na zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkalnej, znaczne zmniejszenie nakładów na wykończenie budynku, zmniejszone zapotrzebowanie na miejsce do magazynowania materiałów na budowie, znaczne skrócenie czasu realizacji (oszczędność procesu budowy), niższy koszt eksploatacji w porównaniu z tradycyjną technologią (np. renowacji elewacji).

Nadmienienia przy tym wymaga, że członkowie Zarządu Spółki posiadają doświadczenie w zarządzaniu Spółkami, które realizują projekty deweloperskie za pomocą prefabrykatów. Ponadto Zarząd Spółki posiada doświadczenie związane ze współpracą ze spółkami produkującymi prefabrykaty. Pani Urszula Hofman była członkiem Zarządu ARP PREFABRYKACJA sp. z o.o., a Pan Piotr Mikosik jest prokurentem Spółki HM Factory sp. z o.o., tj. spółki będącej producentem elementów prefabrykowanych, które wykorzystane zostaną przy realizacji inwestycji.



Logo Inwestycji (Źródło: Emitent)

---

**19. 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 gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych Obligacji.

**20. SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI**

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

## VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE ORAZ RAPORTY KWARTALNE

### 1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY 01.01.2021 – 31.12.2021 R.

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Nagłówek

Sprawozdanie finansowe	
2022_02_28_10_41_50_jednostkamikrowzlonych_1__v1_2.xml	wersja 1-2
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2022-02-28
KodSprawozdania	SprFinJednostkaMikroWZlonych
WariantSprawozdania	1

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Informacje ogólne zał. nr 4

Dane jednostki:	
<b>1. Dane identyfikujące jednostkę</b>	
<b>1A. Nazwa i siedziba</b>	
NazwaFirmy	Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba	
Województwo	mazowieckie
Powiat	M.St. Warszawa
Gmina	M.St. Warszawa
Miejscowość	Warszawa
<b>1B. Adres</b>	
Adres	
Kraj	PL
Województwo	mazowieckie
Powiat	M.St. Warszawa
Gmina	M.St. Warszawa
Nazwa ulicy	Fabryczna
Numer budynku	5
Nazwa miejscowości	Warszawa
Kod pocztowy	00-446
Nazwa urzędu pocztowego	Warszawa
1C. Identyfikator podatkowy NIP	5252842327
1D. Numer KRS. Pole obowiązkowe dla Jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000868423
<b>3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym</b>	
DataOd	2021-01-01
DataDo	2021-12-31
4. Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń	art. 48 ust. 3, art. 49 ust. 4
<b>5. Założenie kontynuacji działalności</b>	
5A. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: true - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, false - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana	true
5B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	true
<b>6. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</b>	
6A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),	Metody wyceny aktywów i pasywów stanowią załącznik do sprawozdania.

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Informacje ogólne zař. nr 4

<p><b>6B. ustalenia wyniku finansowego</b></p>	<p>Wynik finansowy Spółki za dany okres obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.</p>
<p><b>6C. ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego</b></p>	<p>inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli. Przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Przychody ze sprzedaży usług wykazywane są w okresie, kiedy usługa jest świadczona. Koszty i straty Przez koszty i straty jednostki rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.</p> <p>Wynik finansowy Na wynik finansowy netto składają się: - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki), - wynik operacji finansowych,</p>
<p><b>6D. pozostałe</b></p>	<p>Spółka, począwszy od roku 2021 zmieniła wariant sporządzania rachunku zysków i strat z porównawczego na kalkulacyjny.</p>



Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Bilans zg. z Zał. nr 1

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>797 901,18</b>	<b>13 934,72</b>	<b>0,00</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00
A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00
C. urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00
D. środki transportu	0,00	0,00	0,00
E. inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>797 901,18</b>	<b>13 934,72</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>636 545,40</b>	<b>7 472,00</b>	<b>0,00</b>

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Bilans zg. z Zał. nr 1

1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	636 545,40	7 472,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>144 506,00</b>	<b>1 872,00</b>	<b>0,00</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	144 506,00	1 872,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	144 506,00	1 872,00	0,00
C. inne	0,00	0,00	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>16 849,78</b>	<b>4 590,72</b>	<b>0,00</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 849,78	4 590,72	0,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 849,78	4 590,72	0,00
1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 849,78	4 590,72	0,00
2. – inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>797 901,18</b>	<b>13 934,72</b>	<b>0,00</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>-3 986,80</b>	<b>2 638,44</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Bilans zg. z Zał. nr 1

1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-2 361,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>-6 625,24</b>	<b>-2 361,56</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>801 887,98</b>	<b>11 296,28</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
1. – długoterminowa	0,00	0,00	0,00
2. – krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>801 887,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	801 887,98	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>11 296,28</b>	<b>0,00</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	11 296,28	0,00
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	11 296,28	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	11 296,28	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Bilans zg. z Zał. nr 1

G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00	0,00
H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
I. inne	0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

RZIS zg. z Zał. nr 1

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>J. – od jednostek powiązanych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>J. – Jednostkom powiązanym</b>	0,00	0,00	0,00
<b>I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	1 000,00	0,00	0,00
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	5 484,70	2 361,92	0,00
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)</b>	-6 484,70	-2 361,92	0,00
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	0,33	0,44	0,00
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Dotacje</b>	0,00	0,00	0,00
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	0,33	0,44	0,00
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	1,00	0,00	0,00
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	1,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)</b>	-6 485,37	-2 361,48	0,00
<b>J. Przychody finansowe</b>	0,00	0,00	0,00
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>A. od jednostek powiązanych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	0,00	0,00	0,00
<b>B. od jednostek pozostałych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>J. – od jednostek powiązanych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>J. – w jednostkach powiązanych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>V. Inne</b>	0,00	0,00	0,00
<b>K. Koszty finansowe</b>	139,87	0,08	0,00
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	139,87	0,08	0,00
<b>J. – dla jednostek powiązanych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00
<b>J. – w jednostkach powiązanych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Inne</b>	0,00	0,00	0,00
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)</b>	-6 625,24	-2 361,56	0,00
<b>M. Podatek dochodowy</b>	0,00	0,00	0,00
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00	0,00
<b>O. Zysk (strata) netto (L–M–N)</b>	-6 625,24	-2 361,56	0,00

Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Inf. Uzupeł. zg. z Zał. nr 4

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-6 625,24			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 000,00	0,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		



Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
00-446 Warszawa ul. Fabryczna 5  
NIP: 5252842327

Inf. Uzupeł. zg. z Zał. nr 4

Załączniki	
Metody wyceny aktywów ul pasywów	Metody_wyceny_aktywow_i_pasywow__Osiedle_Wiklinowa_.pdf
Informacje uzupełniające	Informacje_uzupelniajace_do_bilansu_Osiedle_Wiklino.pdf

**Osiedle Wiklinowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością****Informacje uzupełniające do bilansu**

*1) kwota wszelkich zobowiązań finansowych, w tym z tytułu dłużnych instrumentów finansowych, gwarancji i poręczeń lub zobowiązań warunkowych nieuwzględnionych w bilansie, ze wskazaniem charakteru i formy wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo; wszelkie zobowiązania dotyczące emerytur oraz jednostek powiązanych lub stowarzyszonych są ujawniane odrębnie;*

Zobowiązanie z tytułu pożyczek udzielonych przez udziałowca HM Inwest S.A.:

Kapitał: 790.000,00 PLN

Odsetki: 11.887,98 PLN

*2) kwota zaliczek i kredytów udzielonych członkom organów administrujących, zarządzających i nadzorujących, ze wskazaniem oprocentowania, głównych warunków oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii;*

Spółka nie udzieliła pożyczki ani innego świadczenia o podobnym charakterze członkom organów zarządzających i nadzorujących

*3) o udziałach (akcjach) własnych, w tym:*

- a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,*
- b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,*
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),*
- d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują;*

Spółka nie posiada udziałów własnych.

---

**2. SPRAWOZDANIE Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY W DNIU 31 GRUDNIA 2021 ROKU**



Sprawozdanie  
z badania rocznego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2021 roku

OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o.

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.  
Warszawa, 01.03.2022 roku



OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

## Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników OSIEDLE WIKLINOWA sp. z o.o.

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. oraz informacji uzupełniających do bilansu („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają



OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z





OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.





OSIEDLE WIKLINOWA Sp. z o.o.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Spółka nie sporządza sprawozdania z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”), korzystając z uproszczeń przewidzianych w art. 49 ust. 4 Ustawy o rachunkowości.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Zdzisława Skotarczak.

Działający w imieniu Misters Audytor Adviser Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez  
Zdzisława Skotarczak  
Data: 2022.03.01 15:16:05 CET

Zdzisława Skotarczak nr 11125

Warszawa, data sporządzenia sprawozdania z badania 01.03.2022 r.

## VII. ZAŁĄCZNIKI

### 1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU DLA EMITENTA

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a 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 31.03.2022 godz. 08:20:41

Numer KRS: 0000868423

#### Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	05.11.2020
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/64587/20/208		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	06.11.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/64587/20/208/NIP		
Oznaczenie sądu	-----		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	17.11.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/64587/20/208/REGON		
Oznaczenie sądu	-----		
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	10.02.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/6307/21/541		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	18.05.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/25540/21/163		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	30.07.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/42442/21/665		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	7	Data dokonania wpisu	27.08.2021
Opis	UZUPEŁNIENIE WPISU		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/42685/21/354		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Nr wpisu	8	Data dokonania wpisu	30.12.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/365578/21/992		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	9	Data dokonania wpisu	30.12.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/365578/21/393		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		

### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	2	3	REGON: ---, NIP: 5252842327
	3	-	REGON: 387521360, NIP: 5252842327
3.Firma, pod którą spółka działa	1	7	PROJEKT WIKLINOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	7	-	OSIEDLE WIKLINOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-	-	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	1	-	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	5	ul. EMILII PLATER, nr 53, lok. XXIII P., miejsc. WARSZAWA, kod 00-113, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
	5	-	ul. FABRYCZNA, nr 5, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-446, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	-	-----
4.Adres strony internetowej	1	-	-----

Rubryka 3 - Oddziały			
Brak wpisów			

Rubryka 4 - Informacje o umowie				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach	1	1	-	02.11.2020

umowy spółki	2	4	-	16.12.2020 R., REP.A NR 5214/2020, NOTARIUSZ PAWEŁ DĄBROWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEGO BRZMIENIA UMOWY SPÓŁKI I NADANIE JEJ NOWEGO BRZMIENIA.
	3	5	-	28.04.2021 R., REP.A NR 2174/2021, NOTARIUSZ KAROLINA GÓZDŹ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, §2, §4 UST.1, §5 UST.2, §11 UST.10, §11 UST.11, §12.

Rubryka 5				
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość	
	wprow.	wykr.		
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	1	-	NIEOZNACZONY	
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-	-	-----	
3.Wspólnik może mieć:	1	-	WIĘKSZĄ 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				
Lp.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	5	GRUPA REB SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	-	-	*****
	3.Numer PESEL/REGON	1	5	362483363
	4.Numer KRS	1	5	0000575240
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1	4	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5000,00 ZŁ
		4	5	50 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 2.500,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	1	4	TAK
		4	5	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	4	-	HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	-	-	*****
	3.Numer PESEL/REGON	4	-	015717427
	4.Numer KRS	4	-	0000413734
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	4	5	50 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 2.500,00 ZŁ
		5	-	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	4	5	NIE
		5	-	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1	-	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				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	4	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
		4	5	W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.
		5	-	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1				
Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	4	STEMPEL
	2.Imiona	1	4	MATEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	1	4	94080610736
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	4	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	4	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	*****
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	4	NOWICKI
	2.Imiona	1	4	TOMASZ

	3.Numer PESEL/REGON	1	4	81021914390
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	4	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	4	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	4	5	KAWAŁKO
	2.Imiona	4	5	PIOTR TOMASZ
3	3.Numer PESEL/REGON	4	5	83012703639
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	4	5	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	4	5	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	4	5	HOFMAN
	2.Imiona	4	5	PIOTR ŁUKASZ
4	3.Numer PESEL/REGON	4	5	74070802075
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	4	5	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	4	5	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	5	-	MIKOSIK
	2.Imiona	5	-	PIOTR JANUSZ
5	3.Numer PESEL/REGON	5	-	88012801899
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	5	-	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	5	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	5	-	HOFMAN
	2.Imiona	5	-	URSZULA EWA
6	3.Numer PESEL/REGON	5	-	77033000385
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	5	-	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	5	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	****
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	5	-	HOFMAN
	2.Imiona	5	-	URSZULA EWA

Rubryka 2 - Organ nadzoru



Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko	4	5	NOWICKI
	2.Imiona	4	5	TOMASZ
	3.Numer PESEL	4	5	81021914390
	4.Rodzaj prokury	4	5	PROKURA SAMOISTNA
2	1.Nazwisko	4	5	MIKOSIK
	2.Imiona	4	5	PIOTR
	3.Numer PESEL	4	5	88012801899
	4.Rodzaj prokury	4	5	PROKURA SAMOISTNA
3	1.Nazwisko	5	-	HOFMAN
	2.Imiona	5	-	PIOTR ŁUKASZ
	3.Numer PESEL	5	-	74070802075
	4.Rodzaj prokury	5	-	PROKURA SAMOISTNA
4	1.Nazwisko	5	6	BASAJ
	2.Imiona	5	6	RADOSŁAW
	3.Numer PESEL	5	6	89090104111
	4.Rodzaj prokury	5	6	PROKURA SAMOISTNA

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	1	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	-	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	1	-	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	1	-	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	4	1	-	43, 3, ---, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	5	1	-	43, 9, ---, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE
	6	1	-	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	7	1	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	1	-	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	1	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANENA ZLECENIE

### Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Data	Okres
		wprow.	wykr.		
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	8	-	30.12.2021	OD 02.11.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	9	-	*****	OD 02.11.2020 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

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	1	4	31.12.2021
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	4	-	31.12.2020

#### Dział 4

##### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

##### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

#### Dział 5

##### Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja		
Brak wpisów		

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki		
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	
	wprow.	wykr.
1. Określenie okoliczności	-	-

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 31.03.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

## 2. UMOWA SPÓŁKI EMITENTA

WYPIS



KANCELARIA NOTARIALNA  
Karolina Góździ  
notariusz

00-761 Warszawa, ul. Behwederska 9A, II piętro  
tel. 22 400 02 09, tel. kom. 504 945 343  
e-mail: kancelaria@notariuszbehwederska.pl, www.notariuszbehwederska.pl

Repertorium A Nr 2174/2021

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego kwietnia roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (28.04.2021r.) **Karolina Góździ, notariusz w Warszawie**, prowadząca kancelarię notarialną przy ulicy Behwederskiej nr 9A w Warszawie, w lokalu tej kancelarii, sporządziła protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą **Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej „Spółką”, adres Spółki: ul. Emili Plater nr 53 lok. XXIII P., 00-113 Warszawa, posiadającej REGON: 387521360, NIP: 5252842327 wpisanej 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: 0000868423, z którego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną w dniu 28 kwietnia 2021 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym okazano, zapewniając, że wpisy w tym rejestrze do dzisiaj nie uległy zmianie, natomiast nastąpiło zbycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki, które nie zostało dotychczas zgłoszone sądowi rejestrowemu. -----

**PROTOKÓŁ Z NADZWYCAJNEGO  
ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**

§1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Piotr Mikosik – działający jako Prokurent uprawniony do samodzielnej reprezentacji w imieniu i na rzecz jedyne go Wspólnika Spółki, to jest spółki pod firmą **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Fabryczna nr 5, 00-446 Warszawa), posiadającej REGON: 015717427, NIP: 1132482686, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, z którego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną w dniu 28 kwietnia 2021 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym okazano, zapewniając, że wpisy w tym rejestrze do dzisiaj nie uległy zmianie. Następnie Pan Piotr Mikosik stwierdził, że w dniu dzisiejszym, w lokalu Kancelarii Notarialnej, odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki i zaproponował następujący porządek obrad: -----

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, wybór przewodniczącego zgromadzenia, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania ważnych uchwał a nadto przyjęcie porządku obrad. -----
2. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany Umowy Spółki. -----
3. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki. -----

4. Podjęcie uchwał w sprawie odwołania Członków Zarządu Spółki. ....
5. Podjęcie uchwał w sprawie powołania Członków Zarządu Spółki. ....
6. Zakończenie obrad. ....

Zgromadzenia miało następujący przebieg: .....

**DO PUNKTU PIERWSZEGO PORZĄDKU OBRAD:** .....

Na Przewodniczącego Zgromadzenia wybrany został jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, Pan Piotr Mikosik, który oświadczył, że wybór ten przyjmuje. ....

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją, a następnie stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu reprezentowany jest jedyny wspólnik tej Spółki reprezentujący cały kapitał zakładowy 100% (sto procent), to jest 100 (sto) udziałów, z których przysługuje 100 (sto) głosów na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, wobec czego Zgromadzenie dzisiejsze – stosownie do treści art. 156 w związku z art. 240 Kodeksu spółek handlowych - zdolne jest do podjęcia wiążących uchwał mimo braku formalnego zwołania. ....

Przewodniczący (a zarazem prokurent jedynego Wspólnika) oświadczył, że nie jest członkiem Zarządu ani pracownikiem Spółki. ....

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie w głosowaniu jawnym. ....

**DO PUNKTU DRUGIEGO PORZĄDKU OBRAD:** .....

Przewodniczący zaproponował podjęcie następujących uchwał: .....

**„Uchwała Nr 1  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą:**

**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia zmienić §2 Umowy Spółki poprzez uchylenie jego treści i nadanie mu następującego nowego brzmienia: .....

**§2.**

**Firma i siedziba**

1. Spółka działa pod firmą: **Osiedle Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
2. Spółka może używać skrótu firmy: **Osiedle Wiklinowa spółka z o.o. lub Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**, a także wyróżniające Spółkę znaku graficznego. ....
3. Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa. ....
4. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. ....



5. Spółka może otwierać i prowadzić na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą swoje filie, oddziały i przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne." -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy czym: -----

- oddano głosy z 100 (sto) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----
- głosów nieważnych nie oddano. -----

**„Uchwała Nr 2**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki pod firmą:**  
**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 28 kwietnia 2021 roku**  
**w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia w §4 ust. 1 Umowy Spółki po pkt 23) dodać nowy pkt 24) w następującym brzmieniu: -----

„24) PKD 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów.” -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy czym: -----

- oddano głosy z 100 (sto) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----
- głosów nieważnych nie oddano. -----

**„Uchwała Nr 3**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki pod firmą:**  
**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 28 kwietnia 2021 roku**  
**w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia zmienić §5 ust. 2 Umowy Spółki poprzez uchylenie jego treści i nadanie mu następującego nowego brzmienia: -----

„2. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki tj. 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) przysługują spółce pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, które zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.”

3



Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy czym:

- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----
- głosów nieważnych nie oddano. -----

**„Uchwała Nr 4  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą:**

**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia w §11 ust. 10 Umowy Spółki po pkt 11) dodać nowy pkt 12) w następującym brzmieniu: -----

„12) wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 1.000.000 zł (jeden milion złotych) netto.” -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy czym:

- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----
- głosów nieważnych nie oddano. -----

**„Uchwała Nr 5  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą:**

**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia zmienić §11 ust. 11 Umowy Spółki poprzez uchylenie jego treści i nadanie mu następującego nowego brzmienia: -----

11. Uchwały Zgromadzenia wspólników nie wymagają bez względu na wartość przedmiotu czynności następujące sprawy: -----

- 1) nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa, udziału w nieruchomości, udziału w użytkowaniu wieczystym lub w spółdzielczym własnościowym prawie, -----
- 2) obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, użytkowania wieczystego, spółdzielczych własnościowych praw lub udziałów w tych prawach.” -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy

oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----

oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 1100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----

nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----

głosów nieważnych nie oddano, -----

**„Uchwała Nr 6**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki pod firmą:**  
**Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 28 kwietnia 2021 roku**  
**w sprawie zmiany Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia zmienić §12 Umowy Spółki poprzez uchylenie jego treści i nadanie mu następującego nowego brzmienia:-----

**„§12 Zarząd**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. -----
2. Zarząd składa się z jednego do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu tajnym na czas nieokreślony. -----
3. O liczebności Zarządu decyduje każdorazowo Zgromadzenie Wspólników w uchwale powołującej Zarząd lub poszczególnych jego członków. W uchwale tej Zgromadzenie Wspólników może wskazać członka Zarządu, który będzie sprawował funkcję Prezesa Zarządu. -----
4. Zgromadzenie Wspólników ma prawo do odwołania bądź zawieszenia każdego z członków Zarządu, w każdym czasie z podaniem lub bez podania przyczyn. -----
5. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest każdy z członków Zarządu samodzielnie. -----
6. W przypadku Zarządu wieloosobowego jego pracami kieruje Prezes Zarządu, jeżeli został wybrany na tę funkcję.” -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy

oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----

oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----

nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----

głosów nieważnych nie oddano, -----

**DO PUNKTU TRZECIEGO PORZĄDKU OBRAD: -----**

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

5

**„Uchwała Nr 7  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą:  
Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Umowy Spółki z uwzględnieniem uchwał powyższych w dniu dzisiejszym w następującym brzmieniu: .....

**„UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**§1.**

**Zawiązanie Spółki**

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”. .....

**§2.**

**Firma i siedziba**

1. Spółka działa pod firmą: **Osiedle Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
2. Spółka może używać skrótu firmy: **Osiedle Wiklinowa spółka z o.o. lub Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**, a także wyróżniające Spółkę znaku graficznego. ....
3. Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa. ....
4. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. ....
5. Spółka może otwierać i prowadzić na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą swoje filie, oddziały i przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne. ....

**§3.**

**Czas trwania Spółki**

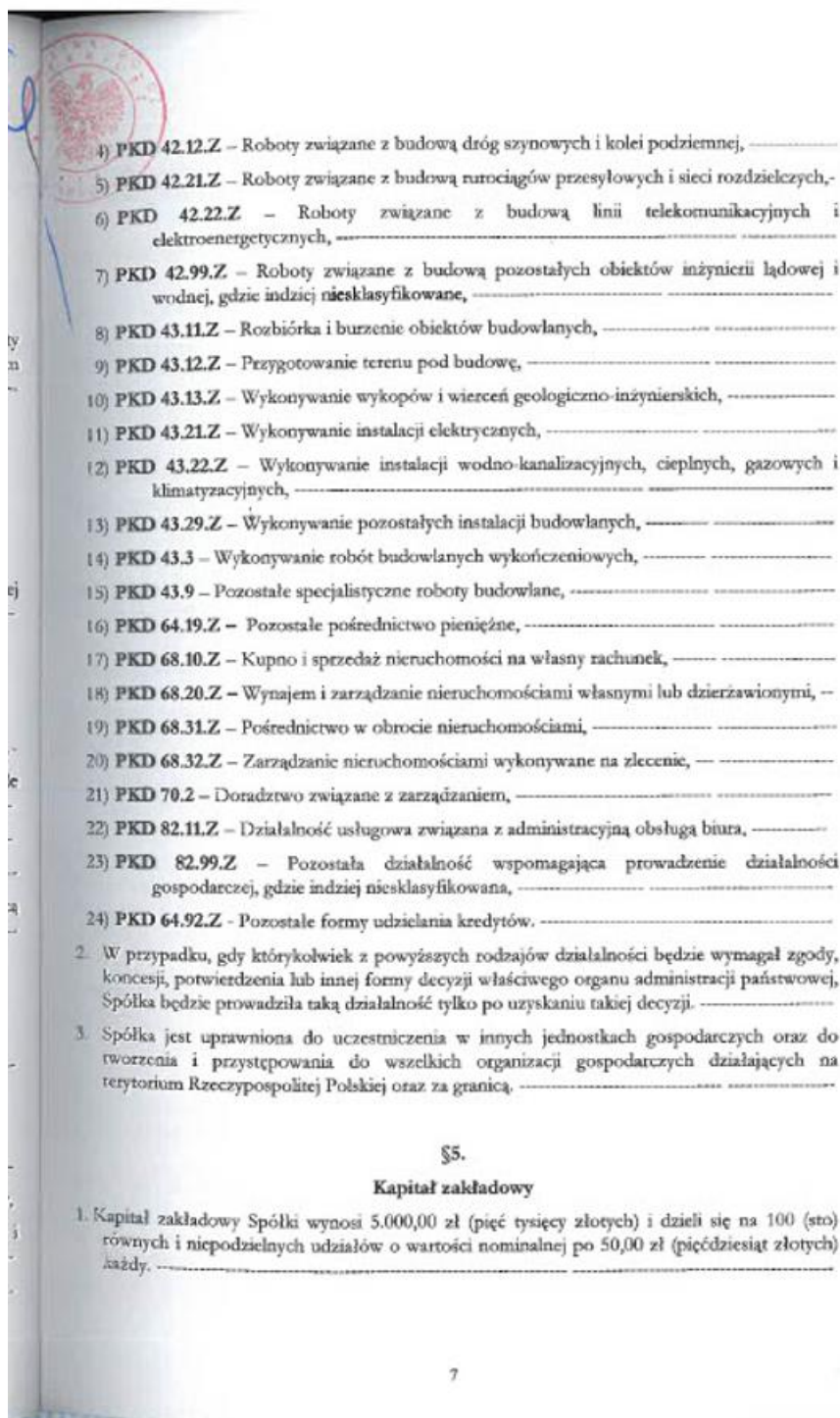
Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. ....

**§4.**

**Przedmiot działalności Spółki**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest (zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności): .....
  - 1) **PKD 41.10.Z** – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 2) **PKD 41.20.Z** – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, .....
  - 3) **PKD 42.11.Z** – Roboty związane z budową dróg i autostrad, .....

6





2. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki tj. 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) przysługują spółce pod firmą **HM INWEST Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, które zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.
3. Udziały są niepodzielne. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Każdy udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników.
4. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki, to jest 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) zostały objęte przez pierwszego Wspólnika Spółki i pokryte wkładem pieniężnym.
5. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony zarówno przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez ustanowienie nowych udziałów.
6. Nowo ustanowione udziały mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.
7. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki winno być dokonane na mocy odpowiedniej uchwały Zgromadzenia Wspólników.
8. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2030 (dwa tysiące trzydziestego) roku nie stanowi zmiany Umowy Spółki.
9. O ile uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego nie stanowi inaczej, dotychczasowi Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale, proporcjonalnie do dotychczas posiadanych przez nich udziałów.

#### §6.

##### Pożyczki i dopłaty

1. Spółka może zaciągać pożyczki od jej Wspólników.
2. Uchwałą podjętą jednogłośnie przy obecności Wspólników reprezentujących 100% kapitału zakładowego Zgromadzenie Wspólników może zobowiązać Wspólników do dokonania dopłat, proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów, w wysokości stanowiącej nie więcej niż 10-krotność (dziesięciokrotność) wartości udziału na dzień podjęcia uchwały w sprawie wniesienia dopłat.
3. Wysokość i terminy dopłat oraz zasady i terminy ich zwrotu określi każdorazowo uchwała Zgromadzenia Wspólników.

#### §7.

##### Zbywanie i zastawianie udziałów

1. Udziały są zbywalne, mogą być przedmiotem zastawu i użyczenia.
2. Wspólnikom przysługuje prawo zbycia, użyczenia lub zastawienia posiadanych przez siebie udziałów z uwzględnieniem ograniczeń wskazanych poniżej.
3. Ustanowienie na udziale prawa zastawu, użytkowania lub innego prawa na rzecz innej osoby, aniżeli dotychczasowy wspólnik wymaga wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników. W razie ustanowienia na udziale prawa zastawu, użytkowania lub innego prawa na rzecz innej

osoby aniżeli dotychczasowy wspólnik, zastawnik, użytkownik lub inna osoba, osoby takie mogą wykonywać prawo głosu na Zgromadzeniu Wspólników wyłącznie za uprzednim zezwoleniem Zgromadzenia Wspólników wyrażonym w uchwale wyrażającej zgodę na zastawienie udziału lub ustanowienie na nim prawa użytkowania lub innego prawa umożliwiającego wykonywanie głosu. -----

4. Zbycie udziałów Spółki przez Wspólnika może nastąpić wyłącznie pod warunkiem zachowania procedury Prawa Pierwszeństwa określonej w niniejszym § 7. Zbycie udziałów Spółki z naruszeniem procedury Prawa Pierwszeństwa jest bezskuteczne względem Spółki i Wspólników Spółki. Prawo Pierwszeństwa może nie mieć zastosowania w przypadkach określonych przez wszystkich Wspólników w odrębnej umowie, jeśli taka zostanie zawarta. ---
5. Jeżeli którykolwiek ze Wspólników („Wspólnik Zbywający”) poweźmie zamiar zbycia części lub całości posiadanych przez siebie udziałów Spółki („Udziały Zbywane”) na rzecz dowolnej osoby trzeciej („Proponowany Nabywca”), wówczas pozostałym Wspólnikom Spółki („Wspólnicy Uprawnieni”) przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa nabycia Udziałów Zbywanych na zasadach określonych w niniejszym § 7 („Prawo Pierwszeństwa”).
6. Jeżeli w Spółce będzie tylko 2 (dwóch) Wspólników, jednemu Wspólnikowi Uprawnionemu przysługuje prawo nabycia wszystkich lub części Udziałów Zbywanych. Jeżeli w Spółce będzie więcej niż 2 (dwóch) Wspólników, każdy Wspólnik Uprawniony będzie mógł nabyć część Udziałów Zbywanych według proporcji posiadanych przez siebie udziałów Spółki do wszystkich udziałów Spółki bez uwzględniania Udziałów Zbywanych. -----
7. Każdy Wspólnik Uprawniony może na piśmie oświadczyć, iż nie korzysta z Prawa Pierwszeństwa i zrzec się tego prawa („Oświadczenie o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa”). W razie złożenia takiego oświadczenia, taki Wspólnik nie bierze udziału w realizacji procedury Prawa Pierwszeństwa, a pozostali Wspólnicy Uprawnieni są do nabycia proporcjonalnie większej części Udziałów Zbywanych. Jeżeli wszyscy Wspólnicy Uprawnieni zrzekną się Prawa Pierwszeństwa, Wspólnik Zbywający może zbyć Udziały Zbywane bez ograniczeń wynikających z Prawa Pierwszeństwa. -----
8. Wspólnik Zbywający powiadomi każdego ze Wspólników Uprawnionych o zamiarze zbycia Udziałów Zbywanych na rzecz Proponowanego Nabywcy oświadczeniem sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym („Oferta Zbycia”), zawierającym: --
  - 1) ofertę, w rozumieniu kodeksu cywilnego, nabycia Udziałów Zbywanych przysługujących każdemu Wspólnikowi Uprawnionemu, -----
  - 2) oświadczenie, że Oferta Zbycia jest ważna przez okres 14 (czternastu) dni innych niż sobota, niedziela i inne dni ustawowo wolne od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej („Dni Robocze”) od dnia doręczenia Oferty Zbycia danemu Wspólnikowi Uprawnionemu („Okres Obowiązywania Oferty”), -----
  - 3) liczbę Udziałów Zbywanych przysługujących danemu Wspólnikowi Uprawnionemu, a także oświadczenie o istnieniu albo braku obciążeń, praw lub roszczenia osób trzecich wobec Udziałów Zbywanych, -----
  - 4) oznaczenie w złotych polskich ceny za Udziały Zbywane przysługujące danemu Wspólnikowi Uprawnionemu („Cena Zbycia”) odpowiadającej: (i) wartości rynkowej Udziałów Zbywanych, a w przypadku, gdy będzie więcej niż 1 (jeden) Wspólnik Uprawniony – (ii) proporcjonalnej wartości rynkowej części Udziałów Zbywanych przypadających danemu Wspólnikowi Uprawnionemu do wartości rynkowej za jaką



- Wspólnik Zbywający zamierza zbyć wszystkie Udziały Zbywane na rzecz Proponowanego Nabywcy, \_\_\_\_\_
- 5) numer rachunku bankowego Wspólnika Zbywającego na jaki ma być zapłacona cena za Udziały Zbywane proponowane danemu Wspólnikowi Uprawnionemu, \_\_\_\_\_
- 6) informacje dotyczące osoby Proponowanego Nabywcy, tj. w przypadku osoby fizycznej: (i) imię i nazwisko, adres oraz, jeśli posiada - numer PESEL, a w przypadku osoby niebędącej osobą fizyczną: (ii) firmę, adres oraz, jeśli istnieje, numer w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub innym właściwym rejestrze \_\_\_\_\_
9. Oferta Zbycia nie może zawierać innych warunków, poza zobowiązaniem do zbycia przez Wspólnika Zbywającego wszystkich lub części Udziałów Zbywanych przysługujących Wspólnikowi Uprawnionemu na rzecz Wspólnika Uprawnionego. \_\_\_\_\_
10. W przypadku (i) złożenia przez jednego lub więcej Wspólników Uprawnionych Oświadczenia o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa („Wspólnicy Rezygnujący”), oraz (ii) istnienia co najmniej 2 (dwóch) Wspólników Uprawnionych, którzy nie złożyli Oświadczenia o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa, Wspólnik Zbywający powiadomi każdego ze Wspólników Uprawnionych, działając odpowiednio do ust. 9 powyżej, o zamiarze zbycia części Udziałów Zbywanych przysługujących Wspólnikom Rezygnującym w terminie 5 (pięciu) dni od dnia otrzymania przez Wspólnika Zbywającego Oświadczenia o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa. W zakresie rozporządzenia częścią Udziałów Zbywanych przysługujących Wspólnikom Rezygnującym, zastosowanie znajdują odpowiednio postanowienia niniejszego § 7. \_\_\_\_\_
11. Każdy ze Wspólników Uprawnionych będzie uprawniony do wykonania przysługującego mu Prawa Pierwszeństwa w Okresie Obowiązania Oferty poprzez doręczenie Wspólnikowi Zbywającemu oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o przyjęciu Oferty Zbycia („Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa”). Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa nie może zawierać żadnych innych postanowień poza bezwarunkową akceptacją Oferty Zbycia. \_\_\_\_\_
12. Należna od danego Wspólnika Uprawnionego część Ceny Zbycia powinna zostać zapłaconą przez tego Wspólnika Uprawnionego w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Wspólnikowi Zbywającemu Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa złożonego przez tego Wspólnika Uprawnionego. \_\_\_\_\_
13. Przeniesienie własności Udziałów Zbywanych przysługujących danemu Wspólnikowi Uprawnionemu nastąpi z chwilą otrzymania przez Wspólnika Zbywającego całej Ceny Zbycia należnej od danego Wspólnika Uprawnionego oraz doręczenia Wspólnikowi Zbywającemu Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, z chwilą wystąpienia późniejszego z tych 2 (dwóch) zdarzeń. \_\_\_\_\_
14. W przypadku nieskorzystania przez wszystkich albo część Wspólników Uprawnionych z Prawa Pierwszeństwa, Wspólnik Zbywający będzie uprawniony do zbycia Udziałów Zbywanych, które nie zostały zbyte Wspólnikom Uprawnionym w ramach procedury Prawa Pierwszeństwa wyłącznie na warunkach odpowiednich do warunków zawartych w Ofercie Zbycia. \_\_\_\_\_
15. Doręczenia między Wspólnikami w ramach procedury Prawa Pierwszeństwa następują w języku polskim, osobiście albo przesyłkami rejestrowanymi w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe, których potwierdzenie nadania stanowi dokument urzędowy kierowanymi na adresy wskazane w księdze udziałów Spółki, przy czym w razie ich zawrotu

Jeżeli niepodjęcia przez adresata przesyłki rejestrowane będą uznane za doręczone z dniem pierwotnej awizacji.

## §8.

### Umorzenie udziałów

1. Udział w Spółce może być umorzony za zgodą Wspólnika, którego umorzenie dotyczy.
2. Umorzenie udziału może nastąpić poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki lub z czystego zysku.
3. Umorzenie udziałów następuje w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników określającej szczegółowe zasady umorzenia.

## §9.

### Dysponowanie zyskiem

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczanego do podziału na podstawie Zgromadzenia Wspólników.
2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.
3. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka stanowić może najwyżej połowę zysku osiągniętego do końca poprzedniego roku obrotowego, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd oraz pomniejszonego o niepokryte straty i udziały własne.
4. Zysk netto Spółki może, w całości lub w części, zostać wyłączony od podziału między Wspólników i przeznaczony na cele określone w uchwale Zgromadzenia Wspólników.
5. Zgromadzenie Wspólników jest uprawnione do tworzenia i likwidacji funduszy rezerwowych.
6. Zgromadzenie Wspólników jest uprawnione do podejmowania decyzji w przedmiocie uzupełniania funduszy rezerwowych.

## §10.

### Organy Spółki

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.

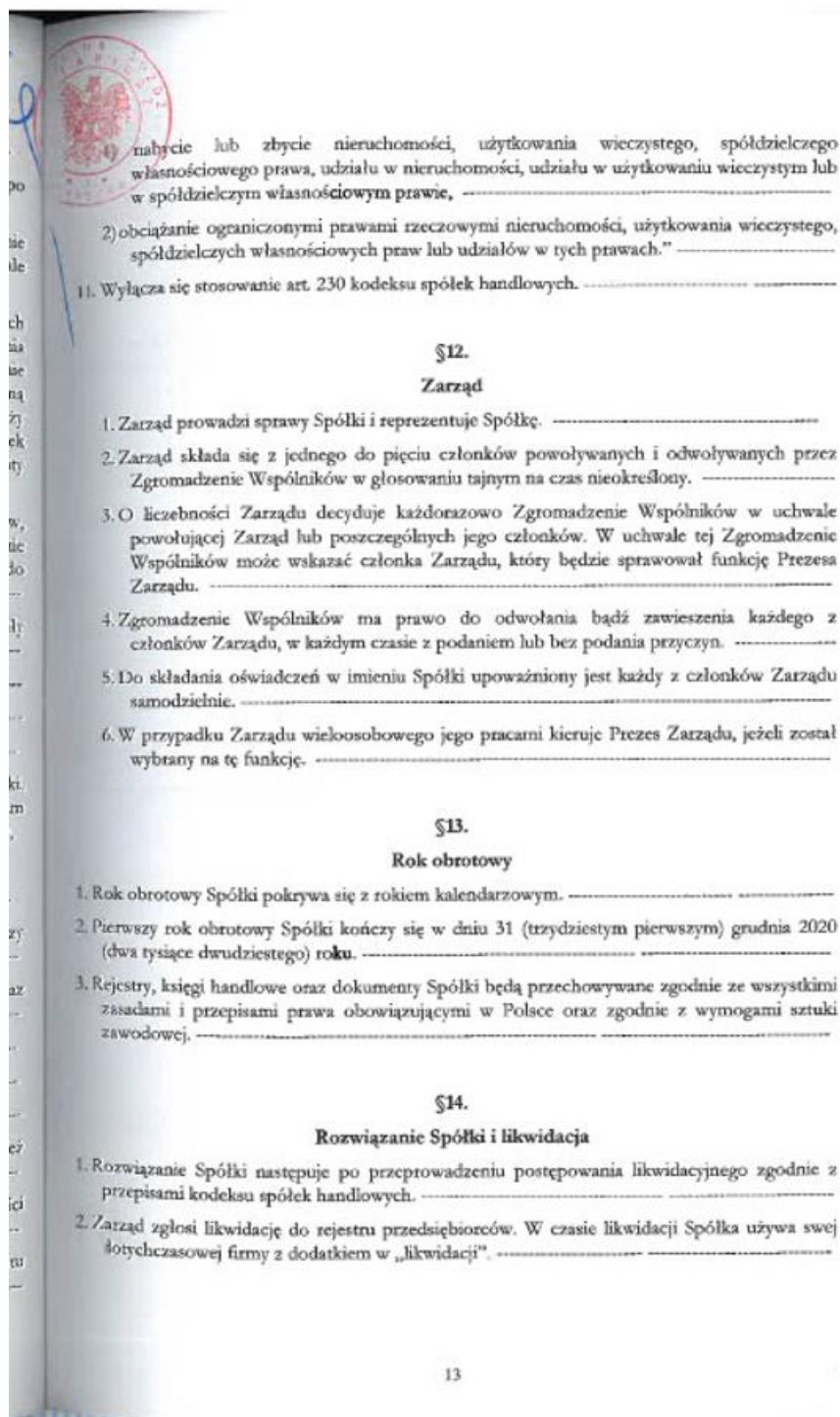
## §11.

### Zgromadzenie Wspólników

1. Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem Spółki.
2. Uchwały Wspólników są podejmowane na Zgromadzeniu Wspólników.
3. Uchwały Wspólników mogą być podejmowane bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą zgodę na piśmie na postanowienie, które ma być podjęte albo na pisemne głosowanie, chyba że kodeks spółek handlowych stanowi inaczej.

4. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. ....
5. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu każdego roku obrotowego. ....
6. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie Wspólników posiadających co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) udziałów w kapitale zakładowym Spółki. ....
7. Zgromadzenia Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia Wspólników. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane Wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie winno być wysłane. W zaproszeniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce Zgromadzenia Wspólników oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Umowy Spółki należy wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian. ....
8. Jeżeli cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na Zgromadzeniu Wspólników, Zgromadzenie to uprawnione jest do podjęcia wiążących uchwał również wówczas, gdy nie zostało formalnie zwołane, chyba, że osoby obecne na Zgromadzeniu zgłoszą sprzeciw co do jego odbycia lub co do postawienia poszczególnych spraw do porządku obrad. ....
9. Jeżeli kodeks spółek handlowych nie przewiduje warunków surowszych uchwał Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. ....
10. Uchwały Zgromadzenia wspólników wymagają następujące sprawy: .....
  - 1) zmiana Umowy Spółki, .....
  - 2) połączenie, podział i przekształcenie Spółki, .....
  - 3) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym, .....
  - 4) wybór audytora, .....
  - 5) podział zysku, zatrzymanie zysku w Spółce i pokrycie strat, .....
  - 6) podejmowanie decyzji dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki, sprawowaniu zarządu albo nadzoru, .....
  - 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub zorganizowanej jego części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, .....
  - 8) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, .....
  - 9) rozwiązanie i likwidacja Spółki lub przeniesienie jej siedziby za granicę, .....
  - 10) emisja obligacji korporacyjnych lub innych papierów wartościowych, .....
  - 11) zakładanie nowych podmiotów, w tym spółek prawa handlowego, jak również przystępowanie do istniejących już podmiotów, w tym spółek prawa handlowego, ....
  - 12) wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 1.000.000 zł (jeden milion złotych) netto, .....
11. Uchwały Zgromadzenia wspólników nie wymagają bez względu na wartość przedmiotu czynności następujące sprawy: .....





## §15.

## Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy Spółki zastosowanie będą miały przepisy kodeksu spółek handlowych."

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym, przy czym:

- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego,
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”,
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały,
- głosów nieważnych nie oddano.

## DO PUNKTU CZWARTEGO PORZĄDKU OBRAD:

Przewodniczący zaproponował podjęcie następujących uchwał:

## „Uchwała Nr 8

## Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

## Spółki pod firmą

Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie odwołania Członka Zarządu Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia odwołać Pana Piotra Tomasza Kawalko z funkcji Członka Zarządu."

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym, przy czym:

- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego,
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”,
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały,
- głosów nieważnych nie oddano.

## „Uchwała Nr 9

## Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

## Spółki pod firmą

Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie odwołania Członka Zarządu Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia odwołać Pana Piotra Hofmanna z funkcji Członka Zarządu."

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym, przy czym:

oddano głosy z 100 (sto) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----  
oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----  
nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----  
głosów nieważnych nie oddano, -----

**DO PUNKTU PIĄTEGO PORZĄDKU OBRAD:** -----

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----  
„Uchwała Nr 10  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą  
Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie powołania Członka Zarządu Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia powołać do Zarządu spółki i pełnienia funkcji Członka Zarządu Panią Urszulę Ewę Hofman, PESEL 77033000385.”

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym, przy  
czym: -----  
- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----  
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----  
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----  
- głosów nieważnych nie oddano, -----

„Uchwała Nr 11  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
Spółki pod firmą  
Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 kwietnia 2021 roku  
w sprawie powołania Członka Zarządu Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia powołać do Zarządu spółki i pełnienia funkcji Członka Zarządu Pana Piotra Janusza Mikosik, PESEL 88012801899.”

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym, przy  
czym: -----  
- oddano głosy z 100 (stu) udziałów, stanowiących 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, -----  
- oddano 100 (sto) ważnych głosów, z czego: 100 (sto) głosów „za” podjęciem uchwały, 0 (zero) głosów „przeciw” podjęciu uchwały oraz 0 (zero) głosów „wstrzymujących się”, -----  
- nie zgłoszono sprzeciwów do uchwały, -----  
- głosów nieważnych nie oddano, -----



## DO PUNKTU SZÓSTEGO PORZĄDKU OBRAD:-----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, załączając do niniejszego protokołu listę obecności.-----

Do protokołu załączono:-----

- 1) listę obecności na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników spółki pod firmą **Projekt Wiklinowa** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie odbytym w dniu 28 kwietnia 2021 roku,-----

oraz okazano:-----

- 1) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną w dniu 28 kwietnia 2021 roku,-----
- 2) **wypis aktu notarialnego** – Protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników sporządzony w dniu 16 grudnia 2020 roku przez Pawła Dąbrowskiego notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 5214/2020.-----
- 3) **umowę sprzedaży udziałów**, pod którą podpisy przedstawiciela spółki pod firmą HM Inwest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz przedstawiciela spółki pod firmą Grupa REB spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie poświadczyla w dniu 28 kwietnia 2021 roku Karolina Góździ notariusz w Warszawie, za Rep. A nr 2148/2021-2150/2021,-----

§2. Notariusz poinformowała obecnych o treści:-----

- art. 156, 240 i 256 Kodeksu spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1526),-----
- art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192).-----

§3. Tożsamość Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników **Pana Piotra Janusza Mikosik**, syna Janusza i Ewy, zamieszkałego 00-172 Warszawa, ul. Dzika 6 m. 186, PESEL 88012801899, notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu osobistego AWJ 990498 ważnego do dnia 06 maja 2023 roku, zaś dane z niego niewynikające na podstawie złożonego oświadczenia.-----

Pan Piotr Mikosik oświadczył, że nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 50 w zw. z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 332).-----

§4.1. Wypisy tego aktu należy wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej liczbie egzemplarzy.-----

2. Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą **Projekt Wiklinowa** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.-----

## §5. Pobrano:

- 1) tytułem wynagrodzenia notariusza takse notarialną z §9 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie ..... **750,00 zł**,
- 2) podatek od towarów i usług (23%) od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 2, art. 15 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 106) w kwocie ..... **172,50 zł**.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.

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

Na oryginale właściwie podpisany Przewodniczącego Zgromadzenia i Notariusza.

Repertorium A nr. 2176/2021

Wypis wydano spółce pod firmą Projekt Wiklinowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Pobrano:

- tytułem wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wypisu aktu notarialnego na podstawie §12 ust. 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) – 102,00 zł,
- 23% podatku VAT (art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 106) – 23,46 zł.

Łącznie pobrano: 125,46 zł.

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2021 roku.



*Karolina Góźdz*  
**Karolina Góźdz**  
notariusz

### 3. UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI

**Uchwała Nr 1/31/03/2022**  
Zarządu Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 31 marca 2022 roku  
w sprawie emisji Obligacji Serii B

#### § 1

Zarząd spółki **Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą** w Warszawie, przy ul. Fabrycznej 5, 00-446 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 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 (trzech tysięcy) sztuk Obligacji Serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 3.000.000 zł (trzech milionów złotych) („**Obligacje Serii B**”).

#### § 2

Wykup Obligacji Serii B nastąpi w dniu 1 lipca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii B zwanemu dalej „**Obligatariuszem**”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii B i ich wartości nominalnej.

#### § 3

1. Obligacje Serii B będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 9,1% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii B nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, nie został określony.

#### § 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii B 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. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii B będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

#### § 5

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





§ 6

1. Obligacje Serii B 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 B.
3. Warunki Emisji Obligacji Serii B regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

**ZAŁĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1/31/03/2022 Zarządu Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie emisji Obligacji Serii B

**WARUNKI EMISJI  
OBLIGACJI SERII B  
OSIEDLE WIKLINOWA SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości, („Emitent”) emituje do 3.000 (trzech tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 9,1% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii B”). Wykup Obligacji Serii B nastąpi dnia 1 lipca 2024 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii B kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii B 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. 37b Ustawy o Ofercie.

**DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW**

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu</b>	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: <a href="mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl">piotr.skrzynecki@pskrp.pl</a> , działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii B.
<b>Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii B równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.

<b>Dzień Wykupu</b>	Przypadający na dzień 1 lipca 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii B poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Emitent, Spółka</b>	Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Finansowanie, Umowa Finansowania</b>	Oznacza finansowanie w formie kredytu lub w innej formie (w szczególności w formie pożyczki), która zostanie udzielona przez Finansującego na rzecz Emitenta w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Emitenta na Nieruchomości. Środki pozyskane w drodze finansowania zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że umowa finansowania może określić warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.
<b>Finansujący</b>	Podmiot będący bankiem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub bankiem zagranicznym prowadzącym działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddziałem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub bankiem spółdzielczym w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102) lub instytucją kredytową prowadzącą działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddziałem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), który udzieli na rzecz Emitenta finansowania w formie kredytu lub innego finansowania (w szczególności udzielonego w formie pożyczki) w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji na Nieruchomości. Środki udzielone przez Finansującego zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że umowa finansowania może określić warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.
<b>Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802.
<b>Grupa Kapitałowa Grupa Inwest</b>	Oznacza grupę kapitałową - w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.0.217) - w której jednostką dominującą jest Wspólnik.
<b>Hipoteka</b>	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 i Obligacji Serii B, ustanowioną na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym lub z zastrzeżeniem prawa równego zaspokojenia z hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii A Emitenta.
<b>Inwestor</b>	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.
<b>Inwestycja</b>	Oznacza projekt deweloperski polegający na budowie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie Nieruchomości
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Obligacje Serii A</b>	5.000 (pieć tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1/14/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 14 marca 2022 roku i przydzielonych na podstawie Uchwały nr 1/30/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 30 marca 2022 roku.



<b>Obligacje Serii B</b>	Do 3.000 (trzech tysięcy) Obligacji Serii B Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba uprawniona z Obligacji Serii B.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii B, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
<b>Nieruchomość</b>	Oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Pułaskiego, róg Wiklinowej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 31/18 (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 31/12) o powierzchni 1.1286 ha (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 1,1384 ha), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA3M/00082057/0.
<b>Przedmiot Zastawu Udziały Emitenta</b>	Oznacza udziały Emitenta, czyli 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólnika.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer <b>42 1020 1026 0000 1302 0473 7799</b> .
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	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.
<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii B.
<b>Uchwała Zgromadzenia Wspólników</b>	Uchwała nr 1/31/03/2022 Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B.
<b>Umowa Spółki</b>	Umowa Spółki Emitenta.
<b>Umowa Wekslowa</b>	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.
<b>Umowa Zastawu Rejestrowego</b>	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Wspólnik ustanowi Zastaw Rejestrowy na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B na Przedmiocie Zastawu, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego.
<b>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece</b>	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
<b>Ustawa o obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.].
<b>Warunki Emisji, Warunki Oferty</b>	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.
<b>Weksel</b>	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu Emitenta i na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii B wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii B, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,</li> <li>b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,</li> <li>c) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,</li> <li>d) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,</li> <li>e) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.</li> </ul>
<b>Wspólnik Spółka matka</b>	HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427 o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł, opłaconym w całości.
<b>Zastaw, Zastaw Rejestrowy</b>	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii B.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta</b>	Zarząd Spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.
<b>Zapis na Obligacje</b>	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii B.
<b>zł, złoty, PLN</b>	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

## 1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe, z kuponem kwartalnym, przy czym I i II okres odsetkowy płatny w okresach półrocznych (odsetki za pierwszy okres odsetkowy będą płatne po upływie około sześciu miesięcy od dnia utworzenia Ewidencji, tj. będą płatne dnia 30 września 2022 r., odsetki za drugi okres odsetkowy będą płatne po upływie sześciu miesięcy od Dnia Wyплаты Odsetek za pierwszy okres odsetkowy, tj. będą płatne dnia 30 marca 2023 r.), o stałej stopie procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.

## 2. Oznaczenie Emitenta

Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości.

## 3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

[www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Grupy Kapitałowej, w której skład wchodzi Emitent w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii B.

#### **4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji**

Uchwała Nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii B oraz uchwała nr 1/31/03/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B.

#### **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 B wyemitowanych może zostać łącznie do 3.000 (trzech tysięcy) sztuk Obligacji.

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

#### **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 spełnił 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.

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.

#### 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 1 lipca 2024 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 30 września 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).

<i>Nr Okresu Odsetkowego</i>	<i>Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego</i>	<i>Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek</i>	<i>Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu</i>
<b>I</b>	Dzień utworzenia Ewidencji	30 września 2022 r.	22 września 2022 r.
<b>II</b>	1 października 2022 r.	30 marca 2023 r.	22 marca 2023 r.
<b>III</b>	31 marca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	22 czerwca 2023 r.
<b>IV</b>	1 lipca 2023 r.	30 września 2023 r.	22 września 2023 r.
<b>V</b>	1 października 2023 r.	30 grudnia 2023 r.	20 grudnia 2023 r.
<b>VI</b>	31 grudnia 2023 r.	30 marca 2024 r.	22 marca 2024 r.
<b>VII</b>	31 marca 2024 r.	1 lipca 2024 r.	21 czerwca 2024 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.

Dniem ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Wykupu będzie dzień przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia terminu subskrypcji (w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów), a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Zmiana okresów przyjmowania zapisów w żadnym wypadku nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 12 kwietnia 2022 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 13 kwietnia 2022 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

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 B oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,1 %.

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 B nastąpi przed dniem 13 kwietnia 2022 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

#### 6.2. Świadczenie dodatkowe

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 11 kwietnia 2022 r. (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku, do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza począwszy od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii B, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 12 kwietnia 2022 roku. Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji ( $dp^1$ ), a kończącym się w dniu 12 kwietnia 2022 roku będącego ostatnim dniem subskrypcji Obligacji ( $dk^1$ ) włącznie obliczane jest według wzoru:

$$P = 1.000 \text{ zł} * r * D^1 / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

**P** – dodatkowe świadczenie pieniężne

**r** - Stopa Procentowa Obligacji Serii B

**$D^1 = dk^1 + 1 - dp^1$**  - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 12 kwietnia 2022 roku (włącznie).

Obligacje Serii B oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,1 %.

W przypadku skrócenia okresu subskrypcji Obligacji wyżej przyjęte terminy dotyczące obliczania wartości dodatkowego świadczenia zostaną odpowiednio zmienione.

Dodatkowe świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na te inne rachunki bankowe wskazane przez Obligatariuszy.

#### 6.2. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 1 lipca 2024 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii B.

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.

Miejszem 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 (na Emitencie ciąży obowiązek wystawienia przez Emitenta Weksła i zawarcia umowy wekslowej najpóźniej do Dnia Przydziału). Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na udziałach Emitenta oraz hipoteką na Nieruchomości, 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 weksła własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksła i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do 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 Weksła i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 7.1.4. Zaspokojenie z weksła 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 Weksła i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B.
- 7.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 grudnia 2027 r.

#### **7.3 Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika.**

- 7.3.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do HM Inwest S.A.
- 7.3.2. Umowa Zastawu zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.3.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej

- 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B.
- 7.3.4. Spółka zobowiązana będzie do ujawnienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów.
- 7.3.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym przedmiotu zastawu przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.3.6. Umorzenie udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych
- 7.3.7. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) oraz Adama Kołaczyka (biegły rewident nr wpisu: 13216) wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. Wartość przedmiotu zastawu metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi: 1 złoty (słownie: jeden złoty 0/100) zł.
- 7.3.8. Wybór Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) oraz Adama Kołaczyka (biegły rewident nr wpisu: 13216) jako podmiotów dokonujących wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. Robert Pabich (biegły rewident nr wpisu: 11179) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Adam Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.3.9. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.3.10. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.
- 7.3.11. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii B lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.
- 7.3.12. Przedmiot Zastawu będzie wyceniany co 12 (dwanaście) miesięcy począwszy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń
- 7.3.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.
- 7.3.14. 7.4.2 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

- 7.3.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

#### **7.4 Hipoteka na Nieruchomości.**

- 7.4.1 Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości. Z chwilą ziszczenia się zdarzeń określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Warunki Emisji ulegną zmianie i Hipoteka przestanie zabezpieczać Wierzytelności Zabezpieczone (wygaśnię).
- 7.4.2 Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, której termin ostateczny został ustalony na dzień 15 kwietnia 2022 roku, na rzecz Administratora Hipoteki. Suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego zrzekną się prawa do cofnięcia wniosku.
- 7.4.3 Termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości (o którym mowa w pkt 7.4.2.) może ulec zmianie tylko o ile zbywca Nieruchomości wyrazi zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości w późniejszym terminie, z tym że (i) umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości nie może zostać zawarta w terminie późniejszym niż dnia 15 lipca 2022 roku oraz (ii) zgoda zbywcy w przedmiocie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej musi zostać złożona najpóźniej dnia 15 kwietnia 2022 roku.
- 7.4.4 Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.4.5 Emitent zobowiązuje się do tego, że hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) lub 2 (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeń równego prawa zaspokojenia, stosownie do postanowień pkt 7.5.6 Warunków. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia, o którym mowa w p. 7.4.2, Emitent ani żaden inny podmiot niełoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na Nieruchomości, z wyjątkiem hipoteki zabezpieczającej roszczenia z Obligacji Serii A.
- 7.4.6 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 wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 7.5.6. Warunków.
- 7.4.7 Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 7.4.8 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.

- 7.4.9 Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych Ewelinę Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michała Czajkowskiego, nr uprawnień 5275, wg stanu na dzień 23 lutego 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 12.064.000,00 (dwanaście milionów sześćdziesiąt cztery tysiące 00/100) zł.
- 7.4.10 Wybór rzeczoznawców majątkowych Eweliny Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michała Czajkowskiego, nr uprawnień 5275, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawcy majątkowi Ewelina Rolak, nr uprawnień: 7819 oraz Michał Czajkowski, nr uprawnień 5275 zachowują bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.4.11 Operat szacunkowy dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.4.12 Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 7.4.13 Warunki Emisji ulegną zmianie w ten sposób, że Hipoteka przestanie stanowić zabezpieczenie Obligacji na zasadach szczegółowo określonych w pkt 15 Warunków Emisji. Wskutek podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażającej zgodę na zmianę warunków emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki, na podstawie, której Hipoteka przestanie bezwarunkowo i nieodwołalnie stanowić zabezpieczenie Obligacji Serii B, Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, tj. w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach, w formie spełniającej wymogi określone w art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - w 2 (dwóch) egzemplarzach, na koszt Emitenta, przy czym przedmiotowe oświadczenie zostanie złożone nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od daty Uzgodnionej Zmiany Warunków Emisji w myśl postanowień pkt 15, na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Administratora Hipoteki.
- 7.4.14 W przypadku wygaśnięcia Hipoteki z uwagi na zaistnienie zdarzeń z pkt 15 Warunków Emisji, Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie roszczenie o ponowne ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości, o parametrach wskazanych w pkt. 7.4.2 i 7.5.6, na rzecz Administratora Hipoteki, na wypadek braku spełnienia warunków do uruchomienia Finansowania lub pierwszej jego transzy w terminie określonym w Umowie Finansowania (warunek zawieszający). Emitent, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału udzieli Administratorowi Hipoteki nieodwołanego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do złożenia w imieniu Emitenta oświadczenia o ustanowieniu ponownej Hipoteki na Nieruchomości oraz przekaze Administratorowi Hipoteki uchwałę podjętą przez Zarząd Emitenta, wyrażającą zgodę na ponowne ustanowienie Hipoteki, przy czym: (i) pełnomocnictwo zostanie udzielone przez osoby posiadające prawo do reprezentowania Emitenta zgodnie ze sposobem reprezentacji wynikającym z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców oraz w sposób ważny i skuteczny, (ii) akt notarialny zawierający udzielone Administratorowi Hipoteki pełnomocnictwo będzie zawierał informacje, że jego wypisy

mogą być wydawane Administratorowi Hipoteki w dowolnej liczbie egzemplarzy, (iii) uchwała Zarządu Emitenta wyrażająca zgodę na ponowne ustanowienie Hipoteki zostanie podjęta w sposób zgodny z prawem, (iv) treść pełnomocnictwa będzie zawierała uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do realizacji czynności prawnej, w której Administrator Zabezpieczeń jest drugą stroną (wyłączenie stosowania art. 108 Kodeksu Cywilnego), (v) treść pełnomocnictwa będzie zawierała oświadczenie Emitenta o zrzeczeniu się przez Emitenta, do czasu ponownego ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości, prawa do odwołania pełnomocnictwa celem umożliwienia realizacji przez Administratora Hipoteki uprawnień wynikających z Warunków Emisji Obligacji Serii B.

- 7.4.15 Administrator Hipoteki zobowiązany i uprawniony będzie wypowiedzieć Emitentowi pełnomocnictwo w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia, w którym Emitent spełni ostatni z warunków do uruchomienia Finansowania lub jego pierwszej transzy co zostanie potwierdzone oświadczeniem Finansującego lub dokumentami przekazanymi Administratorowi Hipoteki przez Emitenta, z których będzie wynikać, że Emitent spełnił wszystkie warunki pozwalające na uruchomienie Finansowania lub jego pierwszej transzy.

#### **7.5 Pozostałe postanowienia**

- 7.5.1 Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 7.5.2 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.
- 7.5.3 Obligacje Serii B mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.
- 7.5.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.
- 7.5.5 Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
- 7.5.6 Zabezpieczenie Obligacji będzie miało status równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i obligacje Serii B i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem zabezpieczeń rzeczowych, których egzekucja następuje poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A, Obligacji Serii B i kolejnych serii w jednej hipotece lub zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A, Obligacji Serii B i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 8.000.000,00 (ośmiu milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma

prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

#### 8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: [piotr.skrzynecki@pskrp.pl](mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl) działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii B.

#### 9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet pokrycia: (i) części ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta oraz (ii) bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji Serii B.

#### 10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji

Obligacje Serii B nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu przydziału 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 B

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 B Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. - [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 któregoś z zdarzeń opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest osobno „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 w stosunku do Emitenta lub Wspólnika lub innego podmiotu z Grupy Kapitałowej postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego - w szczególności: (i) którykolwiek z ww. podmiotów stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) którykolwiek z ww. podmiotów uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) Emitent lub Wspólnik lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel któregoś z ww. podmiotów złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Wspólnika lub innego podmiotu z Grupy Kapitałowej chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako sztykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Wspólnika lub innego podmiotu z Grupy Kapitałowej wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- b. podjęcie przez Emitenta lub Wspólnika uchwały o likwidacji lub wydanie przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji lub rozwiązaniu;
- c. podjęcie przez właściwy organ Emitenta lub Wspólnika uchwały w przedmiocie (i) dokonania zmiany formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej lub (ii) przekształcenia lub (iii) przejęcia innego podmiotu lub (iv) przejęcia przez inny podmiot bez uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w formie Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy;
- d. okaże się, że któreś z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie, a Emitent lub podmiot ustanawiający dane zabezpieczenie na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- e. okaże się, że Emitent lub Wspólnik naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez niego w takich umowach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu istnienia takiego zabezpieczenia a Emitent na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- f. okaże się, że Emitent lub Wspólnik nie wykona w całości lub części zobowiązań wynikających z umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń i pomimo wezwania skierowanego do Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń, Emitent nie naprawi tych naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia przez Administratora Zabezpieczeń takiego wezwania na adres rejestrowy Emitenta;
- g. w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta zostanie wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej rozpoczęcia, a wartość egzekwowanej wierzytelności będzie przekraczała kwotę w wysokości 500.000,00 (pięciuset tysięcy 00/100) zł.
- h. zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazująca Emitentowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji na kwotę w wysokości 500.000,00 (pięciuset tysięcy 00/100) zł.

- i. w okresie następujących po sobie 12 miesięcy zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądów lub wykonalnych decyzji administracyjnych nakazujących Emitentowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty w wysokości 1.000.000,00 (jednego miliona) złotych;
- j. okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii B są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- k. Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji Serii B niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- l. niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału, przy czym pierwsze sprawozdanie, które zobowiązany jest złożyć Emitent dot. II kwartał 2022 r. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- m. zaciągnięcie zobowiązań finansowych przez Emitenta z wcześniejszym terminem spłaty niż Obligacje w kwocie przekraczającej 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) zł, z zastrzeżeniem, że zawarcie Umowy Finansowania nie stanowi Przypadku Naruszenia;
- n. niezaspokojenie (i) jakiegokolwiek wymagalnego zobowiązania lub (ii) wielu zobowiązań w okresie następujących po sobie 12 miesięcy przez Emitenta przez dłuższy niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnej płatności, w wysokości powyżej 1.000.000,00 (jednego miliona) złotych;
- o. wypowiedzenie przez jakiegokolwiek wierzyciela zobowiązania finansowego ciążącego na Emitencie, którego wartość przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) złotych lub postawienie go w stan wymagalności przed umownym terminem płatności;
- p. nieprzekazanie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy zaktualizowanej wyceny Nieruchomości w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku, oraz w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku, przy czym przedmiotowe wyceny muszą zostać sporządzone przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.), z zastrzeżeniem, że niniejszy obowiązek będzie dotyczył Emitenta również w stosunku do każdej, innej nieruchomości, która – w przypadku podjęcia w tym przedmiocie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy – będzie stanowiła przedmiot zabezpieczenia Obligacji Serii B;
- q. nieprzekazanie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy zaktualizowanej wyceny Przedmiotu Zastawu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku oraz w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia emisji Obligacji Serii A, tj. od dnia 30 marca 2022 roku, przy czym przedmiotowe wyceny muszą zostać sporządzone przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.);
- r. jakiegokolwiek rozporządzenie aktywem przez Emitenta na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej, osoby trzeciej lub innego podmiotu nie będzie dokonane na warunkach rynkowych, a zbywane składniki majątku nie zostaną niezwłocznie zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości;
- s. Emitent przystąpi lub przejmie dług podmiotu spoza Grupy Kapitałowej, osoby trzeciej lub innego podmiotu;
- t. Emitent przed Dniem Wykupu Obligacji (i) udzieli na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej zabezpieczenia na posiadanym majątku rzeczowym lub (ii) udzieli poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Kapitałowej, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie

- stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwałą wyrazi zgodę na dokonanie czynności;
- u. niesporządzenie przez Emitenta raportu z przeznaczenia środków z emisji w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału, raport udostępniony zostanie drogą elektroniczną, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz dostępny będzie w siedzibie Emitenta;
  - v. podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - w. dokonanie zajęcia w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że zostanie uchylone w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, w którym Emitent powziął informacje o takim zajęciu;
  - x. nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału sporządzonej w języku polskim informacji o stanie realizacji Inwestycji oraz jej zaawansowaniu, tj. poprzez podanie danych o stanie postępu prac budowlanych, ilości zawartych umów z nabywcami domów, informacji o średniej cenie sprzedaży domów. Powyższe nie będzie stanowiło przypadku naruszenia jeżeli Emitent udostępni żądane dokumenty w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia wezwania, przy czym pierwsza udzielona w tym zakresie informacja dotyczyć będzie III kwartału 2022 roku;
  - y. wykupienie lub podjęcie przez Emitenta decyzji o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie Dnia Wykupu Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii B;
  - z. spłata lub podjęcie przez Emitenta decyzji (w tym zawarcie aneksu do umowy) o przedterminowej spłacie jakiegokolwiek zobowiązania finansowego, którego termin płatności przypadał po terminie Dnia Wykupu Obligacji, a którego wartość (ustalona na dzień dokonania wcześniejszej spłaty) przekracza 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) zł, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku naruszenia, jeśli Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii B;
  - aa. którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub Wspólnika zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
  - bb. sprzedaż - bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń - udziałów Emitenta przez aktualnych na dzień 31 marca 2022 r. wspólników Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji;
  - cc. Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania lub uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Warunków Emisji;
  - dd. zostanie złożony wniosek o ustanowienie hipoteki na Nieruchomości na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu niż Administrator Zabezpieczeń lub Finansujący przed dniem (i) podpisania Umowy Finansowania oraz (ii) dniem złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki oraz (iii) przed dniem, w którym Emitent spełni ostatni z warunków do uruchomienia Finansowania lub jego pierwszej transzy, chyba że powyższe naruszenie zostanie usunięte w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, w którym w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ukazała się wzmianka w przedmiocie wpisu hipoteki;
  - ee. niepozyaskanie przez Emitenta pozwolenia na budowę obejmującego Nieruchomość do dnia 30 września 2022 roku. Powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia w przypadku niezawinionego przez Emitenta wydłużenia postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, w tym w przypadku zwłoki organu administracyjnego. Ponadto powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia w przypadku złożenia odwołania lub skargi na decyzję o pozwoleniu na budowę, która została złożona przez uczestnika postępowania niepowiązanego osobowo ani kapitałowo z Emitentem lub Wspólnikiem. Powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia jeżeli w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni - licząc od dnia 30 września 2022 r. - Emitent uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę w stosunku do Nieruchomości;

- ff. brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, na którym - w związku z zawarciem Umowy Finansowania - zostanie poddana głosowaniu uchwała o zmianie warunków emisji Obligacji w zakresie zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji w ten sposób, że zabezpieczenie Obligacji stanowić będzie inna nieruchomość położona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanowiąca własność Emitenta lub dowolnego innego podmiotu, której wartość stwierdzona wyceną sporządzoną przez podmiot posiadający kwalifikacje, o których mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie będzie niższa niż 50% wartości nominalnej wszystkich obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, dla których zabezpieczenie ustanowione zostanie na Nieruchomości, przy czym Emitent zobowiązuje się do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie niezbędnym dla wypełnienia obowiązków koniecznych dla uruchomienia Finansowania (w tym zwolnienia Hipoteki) wynikających z Umowy Finansowania; powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy odbędzie się w terminie 30 dni od dnia, w którym ziści się warunek opisany w punkcie 7.5.13;
- gg. nieprzystąpienie przez Emitenta do umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości do dnia 15 kwietnia 2022 roku oraz niezłożenie przez Emitenta wniosku wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki w księgę wieczystą prowadzonej dla Nieruchomości w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowiło Przypadku naruszenia zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości na nie późniejszy niż do dnia 15 lipca 2022 roku, jeżeli ta zmiana terminu zostanie dokonana za zgodą zbywcy Nieruchomości, która to zostanie wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym najpóźniej dnia 15 kwietnia 2022 roku;
- hh. Emitent w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nie złoży - na mocy art. 27 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece - wniosku o sprostowanie sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości w treści Działu I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt a. – hh. Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii B wraz z odsetkami do dnia przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie) - w terminie 2 (dwóch) dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie. W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

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.

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.

#### **14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii B na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii B 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 („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

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

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

#### **15. Zmiana warunków emisji. Zwolnienie Nieruchomości spod zabezpieczenia hipotecznego.**

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 obowiązek Administratora Zabezpieczeń). Jednocześnie Emitent zobowiązuje się do zmiany umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub zawarcia umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń na wniosek Zgromadzenia Obligatariuszy, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie, w szczególności w związku ze zmianą warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w trybie wskazanym poniżej – w związku z Umową Finansowania („Uzgodniona Zmiana Warunków Emisji”):

- w przypadku wydania przez komitet kredytowy Finansującego pozytywnej decyzji/rekomendacji do zawarcia Umowy Finansowania i jednocześnie spełnienia przez Emitenta wszystkich pozostałych – tj. innych niż zwolnienie Nieruchomości spod hipoteki - warunków zawieszających do zawarcia Umowy Finansowania i wypłaty pierwszej transzy z tytułu kredytu - o czym Emitent zobowiązany jest niezwłocznie zapoportować poprzez komunikat umieszczony na stronie internetowej Emitenta i jednocześnie poprzez zawiadomienie PCDM - Emitent zobowiązany będzie do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, według zasad określonych w pkt 16, z porządkiem obrad obejmującym co najmniej:

- a) podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i wyrażenia zgody na złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w przedmiocie zwolnienia Hipoteki, w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach w celu wykreślenia Hipoteki z działu IV. księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; i
- b) podjęcie uchwały w przedmiocie ustanowienia nowej hipoteki na innej nieruchomości, zamiast Hipoteki, spełniającej wymogi określone w pkt 13 lit. ff. i na warunkach co do zasady zgodnych z Hipoteką oraz złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego - w



rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach - o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na nieruchomości.

Na co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed datą Zgromadzenia Obligatariuszy z wyżej określonym porządkiem obrad, Spółka udostępni na stronie internetowej Emitenta skrót wyceny nowej nieruchomości, stanowiącej przedmiot przyszłego zabezpieczenia hipotecznego lub umożliwi Obligatariuszom, którzy zgłoszą takie żądanie na adres e-mail Emitenta, przedstawiając kopię świadectwa depozytowego (*świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie*), pobranie wyceny w formacie PDF.

W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały lub uchwał, o których mowa powyżej, Emitent zobowiązany będzie do niezwłocznego, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych, zawarcia aneksu do umowy o administrowanie zabezpieczeniami Obligacji w celu odzwierciedlenia dokonanych zmian w strukturze zabezpieczeń Obligacji i jednocześnie złożenia w tym terminie oświadczenia o ustanowieniu nowej hipoteki. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w lit. b) powyżej (*ustanowienie nowej hipoteki na innej nieruchomości*), oświadczenie Emitenta (*lub innego podmiotu, będącego w takim wypadku dłużnikiem rzeczowym*) w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu nowej hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na nieruchomości, nie może nastąpić przed zawarciem stosownego aneksu do umowy o administrowanie hipoteką (zabezpieczeniami), o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

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 zgromadzenia 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 B posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przestania 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. Udział w zgromadzeniu obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
9. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
10. 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.
11. 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.
12. 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 B 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.
13. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
14. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii B 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.

15. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii B. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii B.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii B 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 B będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) lub przekazane drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu, co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

#### 18. Prawo właściwe

Obligacje Serii B zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z Ustawą o obligacjach.

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

#### 19. Właściwość sądu

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

#### 20. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Warszawa, dnia 31 marca 2022 roku.

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

Signature valid  
Dokument podpisany przez: Piotr Janusz Mikosik  
Data: 2022.03.31 11:54 CEST

Signature valid  
Dokument podpisany przez: Urszula Ewa Hofman  
Data: 2022.03.31 12:25 CEST

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji – Operat szacunkowy Nieruchomości

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji –Raport z wyceny Przedmiotu zastawu

Wyceny przedmiotów zabezpieczenia w postaci 1) operatu szacunkowego Nieruchomości oraz 2) Raportu z wyceny Przedmiotu zastawu stanowią integralną część Warunków Emisji Obligacji Serii B.

Załącznik nr 1 do Warunków EmisjiEMMERSON  
EVALUATIONOPERAT  
SZACUNKOWY

EMMERSON EVALUATION Sp. z o.o.  
al. Jana Pawła II 27  
00-867 Warszawa  
[www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

ULICA WIKLINOWA

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA,  
DZIELNICA BIAŁOŁĘKA

KW NR WA3M/00082057/0

DZIAŁKA EWID. NR 31/18, OBRĘB 4-04-17

Data, na którą określono wartość

**2022-02-23**

Data sporządzenia

**2022-02-24**



## WYCIĄG

## × OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. Pułaskiego, róg Wiklinowej w Warszawie, dzielnica Białoleka.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00082057/0. Nieruchomość gruntowa z ww. księgi obejmuje działkę ewid. 31/18 (w treści KW oznaczona jako 31/12) o powierzchni 11 286 mkw.

Na przedmiotowym terenie planowana jest inwestycja polegająca na budowie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych, 6 budynków dwulokalowych oraz 26 budynków dwulokalowych, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. W ramach inwestycji planowane są również miejsca postojowe w ilości 2 MP/lokal. Stan zaawansowania inwestycji na dzień wyceny wynosi 0%.

W ramach planowanej inwestycji powstaną zarówno działki zabudowane budynkami, które będą w całości zbywane jako odrębne nieruchomości, jak i budynki dwulokalowe zbywane jako nieruchomości lokalowe wraz z udziałem w gruncie. W dalszej części opracowania, w ramach uproszczenia - jako „lokal” rozumiane są zarówno samodzielne zaplanowane budynki jak i lokale mające być wyodrębnione w ramach budynków dwulokalowych w ramach inwestycji.

## × ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym po zrealizowaniu planowanej inwestycji, tj. po wybudowaniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, oszacowanej w podejściu porównawczym,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu porównawczym,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu mieszanym.

## × CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby wewnętrzne Funduszu oraz na potrzeby wyceny w związku z planowaną przez Spółkę emisją obligacji, której zabezpieczenie stanowią mają przedmiotowe nieruchomości, w związku z treścią art. 30 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208).

## × OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym, oszacowana w podejściu porównawczym, według poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

**67 444 000 PLN**

**Słownie: sześćdziesiąt siedem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym, oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi:

**12 064 000 PLN**

**Słownie: dwanaście milionów sześćdziesiąt cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym, oszacowana w podejściu mieszanym, wynosi:

**12 466 000 PLN**

**Słownie: dwanaście milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.



× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2022-02-23

× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2022-02-24

× AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznawca Majątkowy  
Ewelina Rolak  
Uprawnienia zawodowe nr 7819



Rzecznawca Majątkowy  
Michał Czajkowski, MRICS  
Uprawnienia zawodowe nr 5275



## SPIS TREŚCI

I.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	5
II.	CEL WYCENY	7
III.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	7
IV.	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA	7
IV.1	PODSTAWY FORMALNE	7
IV.2	ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA	7
IV.3	STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW	7
IV.4	PODSTAWY WYCENY	8
IV.5	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	8
V.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY	9
VI.	OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	12
VI.1	STAN PRAWNY	12
VI.2	DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI	14
VI.3	LOKALIZACJA I STAN OTOCZENIA	15
VI.4	OPIS NIERUCHOMOŚCI	18
VII.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	28
VII.1.	BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE – ZABUDOWA SZEREGOWA I BLIŹNIACZA	28
VII.2.	INWESTYCJA NA TLE KONKURENCJI	32
VII.3.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH	33
VIII.	PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	37
IX.	PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	39
IX.1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE DOCELOWYM DEWELOPERSKIM	39
IX.2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM	45
IX.3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM W PODEJŚCIU MIESZANYM	49
X.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	53
XI.	KLAUZULE	54
XII.	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	57
XIII.	ZAŁĄCZNIKI	57

**I. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY****x PRZEDMIOT WYCENY**

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. Pułaskiego, róg Wiklinowej w Warszawie, dzielnica Białołęka.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00082057/0. Nieruchomość gruntowa z ww. księgi obejmuje działkę ewid. 31/18 (w treści KW oznaczona jako 31/12) o powierzchni 11 286 mkw.

Na przedmiotowym terenie planowana jest inwestycja polegająca na budowie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych, 6 budynków dwulokalowych oraz 26 budynków dwulokalowych, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. W ramach inwestycji planowane są również miejsca postojowe w ilości 2 MP/lokal. Stan zaawansowania inwestycji na dzień wyceny wynosi 0%.

W ramach planowanej inwestycji powstaną zarówno działki zabudowane budynkami, które będą w całości zbywane jako odrębne nieruchomości, jak i budynki dwulokalowe zbywane jako nieruchomości lokalowe wraz z udziałem w gruncie. W dalszej części opracowania, w ramach uproszczenia - jako „lokal” rozumiane są zarówno samodzielne zaplanowane budynki jak i lokale mające być wyodrębnione w ramach budynków dwulokalowych w ramach inwestycji.

**x ZAKRES WYCENY**

Zakres opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym po zrealizowaniu planowanej inwestycji, tj. po wybudowaniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, oszacowanej w podejściu porównawczym,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu porównawczym.
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu mieszanym.

**x UWARUNKOWANIA WYCENY**

- Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białołęka*. Wycenę wykonano przy założeniu, że inwestycja otrzyma pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej, zostanie zrealizowana zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, wykończona w zakładanym standardzie oraz oddana do użytkowania bez zastrzeżeń.

- Autorom opracowania przedstawiono wersję elektroniczną projektu budowlanego. Przyjęto założenie, że przedstawiona kopia jest zgodna z oryginałem, który został złożony wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla inwestycji.
- Projektowaną łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (PUM 7 591,85 mkw.) przyjęto na podstawie przedstawionego dokumentu *KONCEPCJA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIKLINOWA, WARSZAWA, LUTY 2021*.
- Wycenę wykonano przy założeniu, że w ramach inwestycji powstaną domy jednorodzinne jednolokalowe i domy jednorodzinne dwulokalowe. Nieruchomość zostanie podzielona na działki – odrębne dla każdego domu jednorodzinnego jednolokalowego i odrębne dla domów jednorodzinnych dwulokalowych. Klient nabywający lokal w budynku jednolokalowym, nabywał będzie również działkę na której budynek jest posadowiony. Klient nabywający lokal w budynku dwulokalowym nabywał będzie udział w działce, na której budynek dwulokalowy jest posadowiony. Dodatkowo, wszyscy nabywcy poszczególnych lokali/budynków nabędą udział w drodze wewnętrznej stanowiącej obsługę wewnętrzną inwestycji.
- Na terenie inwestycji planowane jest wykonanie miejsc postojowych w ilości 2MP/lokal. Wycenę wykonano przy założeniu, że miejsca te będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli wyodrębnionych lokali.
- Założono, że z prawem własności lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 2020-03-11 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Zostały wprowadzone ograniczenia w podróżach i działalności niektórych branż gospodarki. Jest to sytuacja, z którą rynek nieruchomości nigdy dotychczas się nie spotkał.

Wycena została sporządzona na podstawie danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości, który był możliwy do jego zidentyfikowania w pierwszej fazie tego zjawiska. Ze względu na wciąż nie opanowany rozwój pandemii oraz powtarzające się ograniczenia i lockdowny niniejsza wycena została sporządzona przy dużej dozie niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku nieruchomości, w tym również nieruchomości mieszkalnych, do których należy wyceniana nieruchomość.

Rekomenduje się aktualizację wyceny po zakończeniu pandemii, celem zweryfikowania wpływu obecnej sytuacji na wartość nieruchomości.

- Wycena została sporządzona przy założeniu, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży gruntu (akt notarialny Rep. A Nr 4516/2020) zawarta zostanie umowa przyrzeczona. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął 2022-01-15, nie został jednak spełniony warunek uzyskania przez Stronę Kupującą ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Wycenę sporządzono przy założeniu, że zawarcie umowy przyrzeczonej dojdzie do skutku, a strony umowy porozumieją się w tej kwestii.



## II. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby wewnętrzne Funduszu oraz na potrzeby wyceny w związku z planowaną przez Spółkę emisją obligacji, której zabezpieczenie stanowią mają przedmiotowe nieruchomości, w związku z treścią art. 30 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208).

## III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2022-02-24
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2022-02-23
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2022-02-23
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2022-02-23

## IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

### IV.1 PODSTAWY FORMALNE

Podstawą formalną sporządzenia opracowania stanowi umowa zawarta w dniu 2022-02-21 pomiędzy Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

### IV.2 ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Nie bierzemy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów. Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Emmerson Evaluation i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy ze Zleceniodawcą stanowi inaczej.

### IV.3 STATUS RZECZOWNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW

Niniejsze opracowanie sporządzili rzeczoznawcy majątkowi: Ewelina Rolak posiadająca numer uprawnień 7819 oraz Michał Czajkowski, MRICS posiadający numer uprawnień 5275. Rzeczoznawcy potwierdzają, że posiadają wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumieją przedmiot i cel wyceny, oraz posiadają odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawcy potwierdzają, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działali w sposób niezależny i bezstronny.

#### IV.4 PODSTAWY WYCENY

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1990 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, 2109 z późniejszymi zmianami),
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” ogłoszonego Obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 roku (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 2017 r. poz. 59).

Opracowanie zostało sporządzone dla celu zabezpieczenia obligacji. Zgodnie z zapisami Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” ogłoszonego Obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., podstawę wyceny dla celu zabezpieczenia wierzytelności stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako:

*„szacunkowa kwota, jaką w danym dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.*

#### IV.5 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

##### × OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 2022-02-23.

##### × DANE DOTYCZĄCE TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI

- Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA3M/00082057/0 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2022-02-23 oraz badanie księgi wieczystej na ten dzień.
- Odpis zwykły księgi wieczystej nr WA3M/00082057/0 z dnia 2021-05-10 (przedstawiony w wersji elektronicznej).
- Akt notarialny Rep. Nr 4516/2020 z dnia 2020-11-04 – umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości.
- Akt notarialny Rep. Nr 49479/2020 z dnia 2020-12-14 – umowa cesji praw i obowiązków wynikających z ww. umowy przedwstępnej.

##### × DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI

- Wypis z rejestru gruntów dla działki ewid. 31/18, obręb 4-04-17, z dnia 2020-12-14.
- Wrys z mapy ewidencyjnej dla działki ewid. 31/18, obręb 4-04-17, z dnia 2020-12-14.



× **DANE DOTYCZĄCE AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

- Uchwała Nr XXI/306/2000 z dnia 7 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo w Gminie Warszawa - Białołęka zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa - Białołęka w dniu 29 listopada 1994 r. oraz ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo.
- Wypis ze Zmiany Uproszczonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Henryków-Wiśniewo z dnia 2021-01-28.

× **DANE DOTYCZĄCE PLANOWANEJ ZABUDOWY**

- Wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 2021-06-29, budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białołęka.
- Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej, Wiklinowa, Warszawa z lutego 2021 r.
- Projekt budowlany konstrukcji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Warszawie, opracowany przez HM FACTORY SP.O.O. (Grupa INWEST S.A.) z czerwca 2021 r. (przedstawiony w wersji elektronicznej).
- Standard prac wykończeniowych dla lokali „Osiedla Wiklinowa” (Grupa INWEST S.A.).
- Rzuty kondygnacji budynku, stanowiące załącznik do ww. projektu budowlanego.
- Projekt architektoniczno-budowlany z dnia 2021-06-22 (przedstawiony w wersji elektronicznej).
- Biznesplan inwestycji przedstawiony przez Zamawiającego.

× **DANE DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH-**

- Dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości.

**V. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY**

× **PRZEZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z AKTUALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

Obszar nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dokumentem świadczącym o wiodącej funkcji nieruchomości jest Uchwała Nr XXI/306/2000 z dnia 7 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo w Gminie Warszawa - Białołęka zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa - Białołęka w dniu 29 listopada 1994 r. oraz ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo.

Rzeczoznawcom przedstawiono również wypis z ww. miejscowego planu z dnia 2021-01-28.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz symbolem K – dotyczy ulic Weteranów D i Wiklinowej D (ulic dojazdowych). Najważniejsze ustalenia miejscowego planu dla typu przeznaczenia MN:

- Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne w budynkach o wysokości od 1,5 do 2,5 kondygnacji, o wysokości do 10,0 m n.p.t.
- Ustala się wymóg dostosowania architektury nowych obiektów do charakteru i gabarytów wartościowych obiektów istniejących.
- Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - usługi I stopnia obsługi,
  - urządzenia infrastruktury technicznej,
  - urządzenia infrastruktury komunikacyjnej (np. małe parkingi osiedlowe w zespołach do 20 stanowisk),
  - urządzenia sportu i rekreacji, służby zdrowia i opieki społecznej w zakresie II stopnia obsługi,
  - zieleni urządzonej.
- Ustala się, że potrzeby parkingowe należy zapewnić wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w liczbie miejsc wynikającej ze wskaźnika 2-3 MP/1 domek lub segment, 1,5 MP/1 mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym, 30 MP/1000 mkw. usług, 30- 35 MP/100 zatrudnionych w szkołach.
- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5 m od układu ulic: głównej, zbiorczej i lokalnych.
- Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od korony Kanału Henrykowskiego.
- Dla każdej z działek, w obecnych granicach ewidencyjnych, bezpośrednio przylegających do Kanału Henrykowskiego, ustala się obowiązek zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej; dla każdej z tych działek ustala się wymóg wykonania badań gruntowo - wodnych przed wydaniem pozwolenia na budowę; określa się minimalną wielkość działki budowlanej na 700 mkw.
- W stosunku do obszarów objętych ochroną prawną Konserwatora Zabytków (obszar archeologiczny w rejonie ulicy Weteranów oraz obiekt przy ul. Sądzieckiej 12 - wskazanych na rysunku planu) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkiej działalności na tych działkach, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Najważniejsze ustalenia miejscowego planu dla typu przeznaczenia K:

- Adaptuje się istniejący układ drogowy.
- Do czasu realizacji projektowanych dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania.
- W granicach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

- Zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w ustawie o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (Dz.U. Nr 14, poz. 60).

× **DANE DOTYCZĄCE POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białołęka.*

Wycenę wykonano przy założeniu, że inwestycja otrzyma pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej, zostanie zrealizowana zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, wykończona w zakładanym standardzie oraz oddana do użytkowania bez zastrzeżeń.

× **DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

- Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz udostępnionej dokumentacji ustalono, że nieruchomość nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej.
- Na podstawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości woj. mazowieckiego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierającego informację o obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz udostępnionej dokumentacji ustalono, że nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków.
- Na podstawie wykazu zabytków wpisanych do krajowej, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków nieruchomości oraz udostępnionej dokumentacji ustalono, że nieruchomość nie jest wpisana do krajowej, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
- Ochroną konserwatorską objęty jest Układ ulicy Wiklinowej – historyczna Nawierzchnia, ochronie podlega nawierzchnia ulicy – bruk. Obiekt wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków m. st. Warszawy pod numerem BIA34579. Ulica Wiklinowa graniczy od wschodu z wycenianą nieruchomością i stanowi jedną z potencjalnych dróg dojazdowych.

× **DANE DOTYCZĄCE ZAGROZEŃ ŚRODOWISKOWYCH**

- Na podstawie udostępnionej dokumentacji nie wynika, by nieruchomość była narażona na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.
- Na podstawie udostępnionych rzeczoznawcy majątkowemu informacji oraz map zagrożeń ryzyka powodziowego publikowanych przez ISOK ustalono, że nieruchomość nie jest położona na obszarze zagrożeń powodziowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.

**VI. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY****VI.1 STAN PRAWNY****× INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ**

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00082057/0.

**I. KW NR WA3M/00082057/0**

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 2022-02-23 w księdze wieczystej nr WA3M/00082057/0 znajdują się następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

*Dział I-O*

*Dział I-O księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Położenie:

Województwo: mazowieckie

Powiat: m. st. Warszawa

Gmina: m. st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Dzielnica: Białołęka

*Działki ewidencyjne:*

Nr działki: 31/12

Identyfikator działki: 146503\_8.0417.31/12

Obręb ewidencyjny: 4-04-17

Ulica: Pułaskiego, r. Wiklinowej

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 1,1384 ha

*Dział I-Sp*

*Dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Brak wpisów.

*Dział II*

*Dział II księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Właściciel: Anna Vargas Jędrzyak

Udział: 1/2

Właściciel: Agnieszka Vargas Jędrzyak

Udział: 1/2

*Dział III*

*Dział III księgi wieczystej zawiera 1 wzmiankę:*



1. REP.C. / NOTA / 129538 / 22 - 2022-02-10, 17:41:14

1. 1 DZ. KW. / WA3M / 5188 / 22 / 1 - 2022-02-11, 09:31:45 – ZMIANA ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

Rodzaj wpisu: Roszczenie

Treść wpisu:

„PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ PROJEKT WIKLINOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE”

**PROJEKT WIKLINOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

*Dział IV*

*Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Dział IV nie zawiera wpisów dotyczących hipotek.

**Komentarz:**

Nie badano wzmianki w dziale III księgi wieczystej. W wycenie przyjęto założenie, iż nie ma ona negatywnego wpływu na wartość rynkową nieruchomości lub na ryzyko z nią związane jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności.

Wydruk zapisów księgi wieczystej z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

#### × INFORMACJE DOTYCZĄCE PODSTAWY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcom majątkowym przedstawiono umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 4516/2020 pomiędzy Agnieszką Vargas Jędrzyś i Anną Vargas Jędrzyś a REB Real Estate Sp. z o.o.

Zgodnie z postanowieniami ww. aktu notarialnego do dnia 2022-01-15 zostanie zawarta umowa przyrzeczona, jeśli spełnione zostaną poniższe warunki:

- Strona Kupująca uzyska pozwolenie na budowę wskazanej Inwestycji, a decyzja ta będzie w ww. dacie ostateczna i prawomocna.
- Rozstrzygnięte zostaną kwestie opodatkowania umowy sprzedaży podatkiem VAT.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął 2022-01-15, nie został jednak spełniony warunek uzyskania przez Stronę Kupującą ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Wycenę sporządzono przy założeniu, że zawarcie umowy przyrzeczonej dojdzie do skutku, a strony umowy porozumieją się w tej kwestii.

Dnia 2020-12-14 została zawarta umowa w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 49479/2020) pomiędzy spółką REB Real Estate Sp. z o.o. a spółką Projekt Wiklinowa Sp. z o.o. (obecnie: Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.), która obejmowała cesję praw do ww. umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości.



× **INFORMACJE O OGRANICZONYCH PRAWACH RZECZOWYCH NIEUJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ ORAZ DOKUMENCIE STANOWIĄCYM PODSTAWĘ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI**

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, nieujawnione w księdze wieczystej ani dokumencie stanowiącym podstawę nabycia. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

**VI.2 DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI**

× **INFORMACJE NA PODSTAWIE KATASTRU NIERUCHOMOŚCI**

**Rejestr gruntów**

Tabela poniżej przedstawia dane z rejestru gruntów dotyczące działki objętej zakresem wyceny.

Współwłaściciel:

Agnieszka Vargas-Jędrysiak

Udział: 1/2

Anna Vargas-Jędrysiak

Udział: 1/2

OBRĘB	NUMER DZIAŁKI	BLIŻSZE OKREŚLENIE POŁOŻENIA	OPIS UŻYTKÓW	OZN. UŻ. I KONT. KLASYF.	POWIERZCHNIA UŻYTKÓW W MKW.	POWIERZCHNIA DZIAŁKI W MKW.	NR KSIĘGI WIECZYSTEJ
4-04-17	31/18	-	grunty orne grunty orne	RV RVI	5 995 5 291	11 286	WA3M/00082057/0
				SUMA POWIERZCHNI	11 286	11 286	

Zapisy katastru nieruchomości z dnia 2020-12-14 dotyczące numeru obrębu ewidencyjnego oraz właścicieli są zgodne z zapisami księgi wieczystej. Niezgodność zapisów dotyczy numeru działki ewidencyjnej oraz powierzchni całkowitej działki ewidencyjnej. Różnica powierzchni wynosi 98 mkw. (większą powierzchnię nieruchomości posiada wedle zapisów KW).

Zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej sprzedaży (Rep. A NR 4516/2020), zapisy w księdze wieczystej posiadają niezaktualizowane oznaczenie numeru działki ewid. oraz powierzchni, z uwagi na nieujawniony w niniejszej KW podział geodezyjny.

Na potrzebę wyceny przyjęto, że numer działki ewid. oraz jej powierzchnia przedstawione w ww. wypisie z rejestru gruntów są zgodne ze stanem rzeczywistym. W księdze wieczystej nie zostało ujawnione aktualne oznaczenie nieruchomości.

× **INFORMACJE O DOSTĘPIE DO DROGI PUBLICZNEJ**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Wiklinowej, Weteranów oraz ul. Pułaskiego.

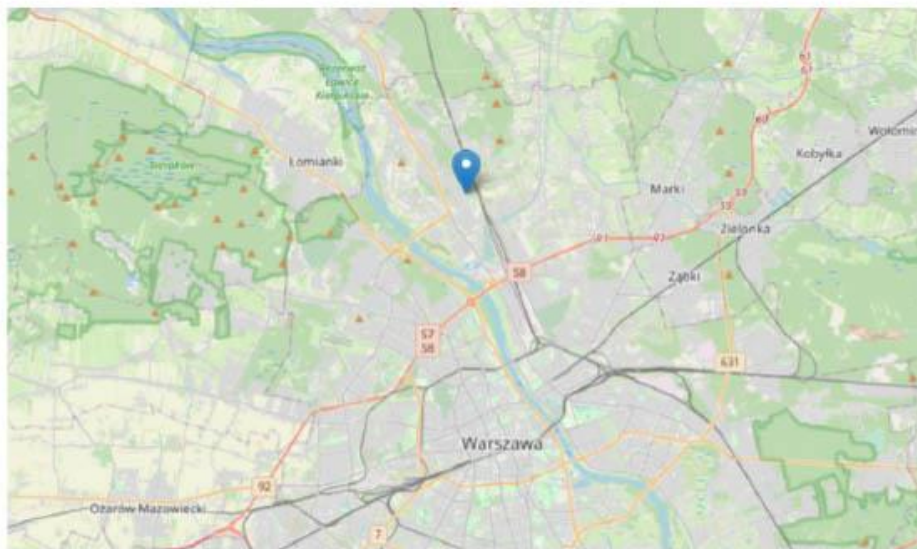
Dostęp do drogi publicznej potwierdzono na podstawie portalu mapowego [mapa.um.warszawa.pl](http://mapa.um.warszawa.pl) oraz załącznika nr 8 do uchwały nr 1500/181/16 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 27 września 2016 r., stanowiącego Wykaz dróg gminnych w woj. mazowieckim.

### VI.3 LOKALIZACJA I STAN OTOCZENIA

#### Lokalizacja ogólna

Nieruchomość położona jest przy ul. Wiklinowej, róg Pułaskiego w Warszawie, dzielnica Białołęka.

**Rys. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle miasta.**



źródło: openstreetmap.org

#### Charakterystyka miasta

Warszawa to miasto położone w województwie mazowieckim. Jest zamieszkałe przez około 1,79 mln mieszkańców. Obszar całej aglomeracji warszawskiej zamieszkały jest przez około 3 mln mieszkańców. Warszawa pod względem administracyjnym dzieli się na 18 dzielnic. Przeciętne zarobki brutto w mieście w grudniu 2021 roku wyniosły 8 058,27 PLN. Poziom bezrobocie w ww. okresie w mieście wynosił 1,8%.

Transport publiczny w Warszawie stanowi komunikacja autobusowa, tramwajowa oraz metro, a także linie kolejowe. Bezpośrednio na obszarze miasta przebiegają drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Miasto obsługuje ruch samochodowy w skali regionu i kraju. Warszawa posiada międzynarodowy port lotniczy im. Fryderyka Chopina, zlokalizowany w odległości 10 km od ścisłego centrum miasta. Drugim lotniskiem dla Warszawy jest port lotniczy Warszawa-Modlin, zlokalizowany w Nowym Dworze Mazowieckim. Zespół stacji i przystanków kolejowych na terenie Warszawy stanowi 6 dużych dworców kolejowych oraz kilkadziesiąt mniejszych stacji i przystanków osobowych, z których korzystają pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej i Kolei Mazowieckich.

#### Charakterystyka dzielnicy

Dzielnica Białołęka położona jest w północnej części Warszawy, na prawym brzegu Wisły, przy trasach wylotowych na Białystok, Gdańsk, Ostrołękę, Suwałki i nad Zalew Zegrzyński. Zajmuje powierzchnię

73,04 km<sup>2</sup>. Według danych statystycznych GUS z czerwca 2021 r., dzielnica Białołęka zamieszkiwana jest przez około 134 tys. mieszkańców.

Granice z innymi dzielnicami wyznaczają Trasa Toruńska na południu (z Pragą Północ i Targówkiem), rzeka Wisła na zachodzie z Bielaniami i Łomiankami. Od północy dzielnica graniczy z gminami Jabłonna i Nieporęt, natomiast od wschodu z Markami. Białołęka od strony północno – wschodniej graniczy z rezerwatem Łęgi Czarnej Strugi.

Główną arterią komunikacyjną dzielnicy jest ulica Modlińska (przedłużenie ul. Jagiellońskiej), będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska, stanowiąca część drogi krajowej nr 8 biegnącej w kierunku Białegostoku. Ważny szlak komunikacyjny wyznacza również ul. Płochocińska stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej nr 633 w kierunku Nieporętu. Połączenie Białołęki z centrum miasta zapewniają dwa mosty – Most Marii Skłodowskiej Curie (Most Północny) oraz położony na granicy Białołęki i Pragi Północ – Most Grota-Roweckiego. Transport publiczny dzielnicy stanowi komunikacja autobusowa, tramwajowa, a także linie kolejowe. Przez dzielnicę przechodzi linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii znajdują się trzy przystanki, na których zatrzymują się pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie, kursujące z Warszawy Woli i Warszawy Gdańskiej do Legionowa, Nasielska, Ciechanowa i Działdowa, a także pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej do Legionowa i Wieliszewa.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

- przemysłową – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części: Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, oczyszczalnia ścieków "Czajka", drukarnia wydawnictwa Agora, L'Oréal, Coca-Cola, HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej,
- osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka) – środkowo-zachodnia część dzielnicy (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry),
- osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej – północna i środkowo-północna część dzielnicy (m.in. Choszczówka, Białołęka Dworska, Płudy, Henryków),
- osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne – wschodnia część dzielnicy (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiątka, Białołęka Szlachecka, Mańki-Wojdy).

Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne – dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Duży procent powierzchni dzielnicy zajmują też tereny leśne i rolne.

Pod względem budownictwa Białołęka jest najszybciej rozwijającym się obszarem w Warszawie. Białołęka ma opinię tzw. sypialni Warszawy.

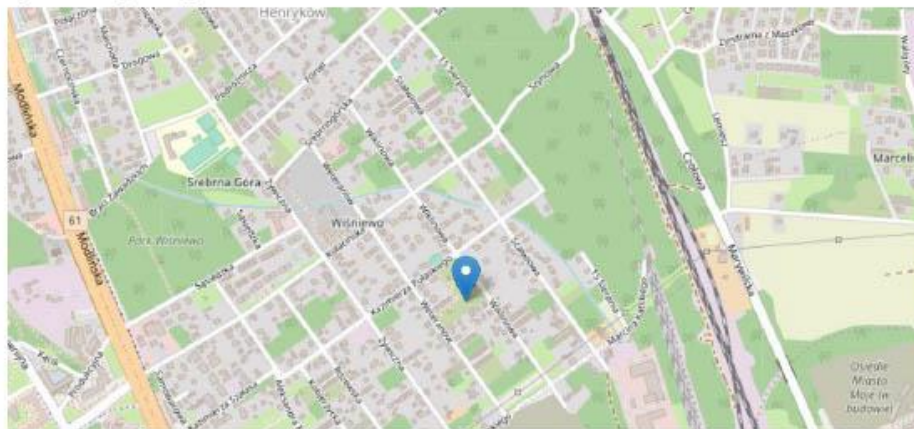
#### *Lokalizacja szczegółowa*

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w środkowo-północnej części Białołęki, zwanej Henryków.

Nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy Wiklinowej, róg ul. Pułaskiego. Ulica Wiklinowa to lokalna ulica o niewielkim natężeniu ruchu, o nawierzchni kamiennej, która objęta jest Gminną Ewidencją Zabytków m. st. Warszawy. Ulica Wiklinowa jest dość wąska, posiada również wąski chodnik dla pieszych po jednej stronie ulicy. Ulica i chodniki są w dość słabym stanie technicznym. Sąsiadujące ulice posiadają również lokalny charakter: ulica Pułaskiego i Weteranów są utwardzone, o niskim natężeniu ruchu.



Rys. Lokalizacja szczegółowa



Źródło: OpenStreetMap

#### Komunikacja

Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 12 km. Czas dojazdu do centrum własnym środkiem transportu wynosi około 23 minuty, jednak w godzinach szczytu czas ten może się wydłużyć o około 10-15 minut.

Dojazd do nieruchomości umożliwia również transport publiczny. Najbliższy przystanek autobusowy (*Białoleśka Ratusz*), z którego kursuje pięć linii dziennych, zlokalizowany jest około 950 m od nieruchomości. W odległości około 1,6 km na północny-wschód znajduje się przystanek PKP Warszawa Płudy.

Transport publiczny może rozszerzyć inwestycja tramwajowa przedłużenia trasy wzdłuż ulicy Modlińskiej. Planowana linia tramwajowa wzdłuż Modlińskiej będzie przedłużeniem trasy, która biegnie po ul. Jagiellońskiej, wzdłuż terenu dawnej fabryki samochodów FSO i kończy się pętlą pod trasą Armii Krajowej. Dalej pobiegnie ona nad Kanałem Żerańskim i wzdłuż ul. Modlińskiej, aby połączyć się z trasą z Młocin na Winnicę.

#### Zabudowa w otoczeniu

W otoczeniu nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, z zachowaniem obszarów zieleni na posesjach.

#### Sąsiedztwo

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi:

- od strony wschodniej – zabudowania mieszkalne jednorodzinne, po przeciwnej stronie ulicy Wiklinowej,
- od strony południowej – zabudowania mieszkalne jednorodzinne,
- od strony północnej – skrzyżowanie ulic Wiklinowej i Pułaskiego oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po przeciwnej stronie ul. Pułaskiego,
- od strony zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz ul. Weteranów.

*Dostęp do punktów handlowo-usługowych*

Najbliższy sklep spożywczy usytuowany jest w odległości około 500 m od przedmiotowej nieruchomości, przy ulicy Srebrnogórskiej. Większym obiektem handlowo-usługowym jest Galeria Północna oraz Carrefour Market, znajdujące się w odległości około 1,4 km. W tej samej odległości od wycenianej nieruchomości zlokalizowany jest dyskont Biedronka. Urząd dzielnicy Białołęka położony jest w odległości około 1,5 km.

*Dostęp do placówek oświaty*

Przedmiotowa nieruchomość posiada przeciętny dostęp do placówek oświaty. Najbliższe przedszkole znajduje się w odległości około 650 m. W odległości ok. 1,1 km zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 257 oraz w odległości 1,4 km niepubliczna szkoła podstawowa. Zgodnie z dostępnymi informacjami, na terenie dzielnicy ma powstać 10 nowych szkół podstawowych. Dzielnica planuje wiele inwestycji, dzięki którym poziom życia ma dorównać tempu wzrostu liczby mieszkańców.

*Dostęp do obiektów rekreacyjnych, kulturalnych i terenów zielonych*

W odległości około 1,4 km znajduje się Galeria Północna, zaś około 850 m od wycenianej nieruchomości położony jest Park Srebrna Góra. Około 1 km od wycenianej nieruchomości znajduje się kompleks sportowy Barca Academy Warszawa. Przy ulicy Modlińskiej, około 2 km od przedmiotu wyceny, zlokalizowana jest siłownia Total Fitness.

*Możliwości parkowania*

Nieruchomość zlokalizowana jest poza strefą płatnego parkowania. W obrębie planowanej inwestycji, do każdego lokalu mieszkalnego przynależać będą 2 miejsca postojowe oraz dodatkowe 2 ogólnodostępne miejsca postojowe na terenie osiedla.

**VI.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI****× STAN AKTUALNY**

Na dzień wyceny obszar nieruchomości stanowi działka ewid. 31/18 z obrębu 4-04-7 o powierzchni 11 286 mkw. Kształt działki zbliżony jest do odwróconej litery L. Działka stanowi teren płaski, nieogrodzony, porośnięty roślinnością niską i średniowysoką oraz drzewami-samosiejkami rosnącymi w skupiskach.

Nieruchomość położona w zasięgu sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej (przebiegających wzdłuż ulic: Pułaskiego, Wiklinowej, Weteranów).

Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną* (stan zaawansowania inwestycji na dzień wyceny wynosi 0%).

Wjazd na teren nieruchomości odbywa się bezpośrednio z ul. Wiklinowej oraz ul. Weteranów. Od strony ul. Pułaskiego znajduje się chodnik.



Rys. Zagospodarowanie terenu na dzień wyceny

**× STAN DOCELOWY**

Stan docelowy inwestycji ustalono na podstawie przedłożonej dokumentacji:

- Koncepcji Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej, Wiklinowa, Warszawa z lutego 2021 r.
- Projektu budowlanego konstrukcji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Warszawie, opracowanego przez HM FACTORY SP.O.O. (Grupa INWEST S.A.) z czerwca 2021 r. (przedstawiony w wersji elektronicznej).
- Rzutów kondygnacji budynku, stanowiących załącznik do ww. projektu budowlanego.
- Projektu architektoniczno-budowlanego z dnia 2021-06-22 (przedstawiony w wersji elektronicznej).
- Biznesplanu inwestycji przedstawionym przez Zamawiającego.

**× ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Przedmiotem inwestycji jest budowa kompleksu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i terenem zieleni urządzonej. Inwestycja została zaprojektowana do realizacji na nieruchomości położonej przy ul. Wiklinowej w Warszawie (dzielnica Białota), na działce ewid. nr 31/18 z obrębem 4-04-17.

Na przedmiotowym terenie zaprojektowano budowę 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2. Łącznie inwestycja zakłada realizację 69 lokali mieszkalnych oraz 138 miejsc postojowych (2 MP/lokal). Teren został zaprojektowany tak, że miejsca postojowe usytuowane są przed głównym wejściem do budynków, zaś po przeciwnej stronie budynku znajdują się wydzielone ogródki.

Na terenie zostały zaprojektowane 2 główne wjazdy: od ulicy Pułaskiego oraz Weteranów. Komunikację na terenie kompleksu zapewniać będą utwardzone drogi wewnętrzne i chodniki, miejsca postojowe zaprojektowane są na geokracie. W ramach osiedla zaplanowane jest miejsce spotkań z placem zabaw.

W ramach inwestycji zaplanowano 3 miejsca do gromadzenia odpadów stałych, usytuowane w pobliżu ww. wjazdów na teren osiedla oraz jedno miejsce od strony ul. Wiklinowej. Teren osiedla będzie ogrodzony ogrodzeniem wykonanym z elementów systemowych o wysokości min. 150 cm.

*Rys. Fragment rysunku projektu zagospodarowania terenu.*



*Źródło: Projekt architektoniczno-budowlany, Plan Zagospodarowania Terenu, 2021-06-22.*

#### ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Powierzchnia terenu:	11 286 mkw.
Powierzchnia zabudowy:	3 461 mkw.
Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:	3 499 mkw.
Powierzchnia miejsc postojowych (utwardzona przepuszczalna)	1 732 mkw.
Powierzchnia utwardzona:	2 573 mkw.

#### × ZABUDOWA

Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.*

Planowane budynki będą obejmowały parter, I piętro oraz poddasze użytkowe. Budynki nie posiadają zaprojektowanych garaży w bryle. Największą liczbę będą stanowiły budynki typu B2, które będą obejmowały 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 113,48 mkw./lokal (48 szt. lokali). Na drugim miejscu, pod względem liczebności lokali, znajdują się budynki typu A2, które będą obejmowały 16 lokali

o powierzchni 98,91 mkw. Budynki typu B1 obejmują 1 lokal mieszkalny i są zaprojektowane jako budynki skrajne. Ich liczba będzie wynosiła 5 szt., a powierzchnia użytkowa 112,45 mkw.

Projektowane budynki, z uwagi na płytki poziom posadowienia, ponad poziomem wód gruntowych nie wpływają na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Projektowany poziom posadowienia obiektów wynosi ok. 1,00 m poniżej poziomu terenu, tj. do strefy przemarzania, czyli wykopy fundamentowe należy zaliczyć do kategorii wykopów płytkich. Projektowane obiekty nie będą oddziaływać na wody gruntowe, a wody gruntowe nie będą oddziaływać na obiekty budowlane.

Rys. Struktura zabudowy osiedla w podziale na rodzaje budynków.



Źródło: Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej Wiklinowa, Warszawa, luty 2021.

W poniższej tabeli przedstawiono parametry dotyczące planowanej zabudowy na nieruchomości:

Parametry zabudowy		
Powierzchnia zabudowy budynku	3 461	mkw.
Ilość lokali mieszkalnych	69	szt.
Ilość MP (2 MP/lokal)	138 (+ 2 ogólnodostępne)	szt.
Liczba kondygnacji nadziemnych	2,5	szt.
Liczba kondygnacji podziemnych	0	szt.
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego	110,03	mkw.
Wysokość budynku	9,95	m

Źródło: Projekt architektoniczno-budowlany, Plan Zagospodarowania Terenu, 2021-06-22.

Projektowaną łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (7 591,85 mkw.) przyjęto na podstawie Koncepcji Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej Wiklinowa, Warszawa z lutego 2021. Poniżej rysunek, będący fragmentem ww. dokumentu, przedstawiający zestawienie powierzchni lokali i działek, które zostaną wydzielone dla każdego budynku mieszkalnego.



Rys. Zestawienie powierzchni lokali.

lp.	nr budynku		nr lokalu mieszkalnego	powierzchnia [m2]						działka
				parter	piętro +1	piętro +2	nazem	ogrod	ogrod frontowy	
1	B1	/01	1	38,63	41,70	31,92	112,45	139,41	30,38	228,40
2	B2	/02	2.a	20,31	42,28	31,89	113,48	34,35	30,4	115,43
3	B2	/02	2.b	39,31	42,28	31,89	113,48	34,35	30,4	115,51
4	A2	/02	3.a	34,61	37,86	26,44	98,91	45,72	32,72	124,38
5	A2	/03	3.b	34,61	37,86	26,44	98,91	70,33	33,79	162,23
6	A2	/04	4.a	34,61	37,86	26,44	98,91	141,39	32,67	228,93
7	A2	/04	4.b	34,61	37,86	26,44	98,91	42,07	32,67	221,01
8	B2	/05	5.a	39,31	42,28	31,89	113,48	31,00	30,37	112,06
9	B2	/05	5.b	39,31	42,28	31,89	113,48	31,00	30,35	112,13
10	B1	/06	6	38,63	41,70	31,92	112,45	71,96	30,36	166,12
11	B1	/07	7	38,63	41,70	31,92	112,45	128,33	30,39	269,23
12	B2	/08	8.a	20,31	42,28	31,89	113,48	30,98	30,39	111,08
13	B2	/08	8.b	39,31	42,28	31,89	113,48	30,98	30,38	120,03
14	A2	/09	9.a	34,61	37,86	26,44	98,91	41,97	32,68	120,04
15	A2	/09	9.b	34,61	37,86	26,44	98,91	82,03	31,8	162,63
16	A2	/10	10.a	34,61	37,86	26,44	98,91	139,79	33,78	218,82
17	A2	/10	10.b	34,61	37,86	26,44	98,91	42,55	32,72	121,43
18	B2	/11	11.a	20,31	42,28	31,89	113,48	31,75	30,42	112,63
19	B2	/11	11.b	39,31	42,28	31,89	113,48	31,75	30,42	112,83
20	B1	/12	12	38,63	41,70	31,92	112,45	73,48	30,44	154,18
21	B2	/13	13.a	39,31	42,28	31,89	113,48	58,61	31,25	132,19
22	B2	/13	13.b	39,31	42,28	31,89	113,48	30,22	30,39	111,12
23	B2	/14	14.a	39,31	42,28	31,89	113,48	30,39	30,39	111,14
24	B2	/14	14.b	39,31	42,28	31,89	113,48	30,53	30,39	111,61
25	B2	/15	15.a	39,31	42,28	31,89	113,48	30,71	30,39	111,81
26	B2	/15	15.b	20,31	42,28	31,89	113,48	30,85	30,39	111,89
27	B2	/16	16.a	39,31	42,28	31,89	113,48	30,99	30,39	112,03
28	B2	/16	16.b	20,31	42,28	31,89	113,48	31,15	30,39	112,2
29	B2	/17	17.a	39,31	42,28	31,89	113,48	31,32	30,39	112,37
30	B2	/17	17.b	39,31	42,28	31,89	113,48	31,56	30,39	112,62
31	B2	/18	18.a	39,31	42,28	31,89	113,48	31,73	30,39	112,27
32	B2	/18	18.b	39,31	42,28	31,89	113,48	31,73	30,39	112,27
33	B2	/19	19.a	39,31	42,28	31,89	113,48	31,73	30,38	112,75
34	B2	/19	19.b	20,31	42,28	31,89	113,48	79,65	30,41	160,11

Lp.	nr budynku	nr lokalu mieszkalnego	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]						
			parter	piętro +1	piętro +2	razem	ogród	ogród frontowy	działka
25	A2	/20	20.a	34,61	37,86	26,44	98,91	117,34	106,6
26	A2	/20	20.b	34,61	37,86	26,44	98,91	41,29	119,96
27	A2	/21	21.a	34,61	37,86	26,44	98,91	41,23	118,90
28	A2	/21	21.b	34,61	37,86	26,44	98,91	41,17	119,8
29	B2	/22	22.a	29,31	42,28	31,89	113,48	30,06	111,18
30	B2	/22	22.b	29,31	42,28	31,89	113,48	30,06	111,09
41	B2	/23	23.a	29,31	42,28	31,89	113,48	29,95	111,01
42	B2	/23	23.b	29,31	42,28	31,89	113,48	29,86	111,00
43	B2	/24	24.a	29,31	42,28	31,89	113,48	29,77	110,83
44	B2	/24	24.b	29,31	42,28	31,89	113,48	29,74	110,81
45	B2	/25	25.a	29,31	42,28	31,89	113,48	29,85	110,09
46	B2	/25	25.b	29,31	42,28	31,89	113,48	30,14	111,23
47	A2	/26	26.a	34,61	37,86	26,44	98,91	41,42	120,12
48	A2	/26	26.b	34,61	37,86	26,44	98,91	41,75	120,20
49	A2	/27	27.a	34,61	37,86	26,44	98,91	42,00	120,77
50	A2	/27	27.b	34,61	37,86	26,44	98,91	42,35	120,75
51	B2	/28	28.a	29,31	42,28	31,89	113,48	31,64	112,67
52	B2	/28	28.b	29,31	42,28	31,89	113,48	31,91	112,07
53	B1	/29	29	38,83	41,70	31,93	112,46	71,56	152,6
54	B2	/30	30.a	29,31	42,28	31,89	113,48	30,39	116,9
55	B2	/30	30.b	29,31	42,28	31,89	113,48	44,68	125,97
56	B2	/31	31.a	29,31	42,28	31,89	113,48	36,70	124,7
57	B2	/31	31.b	29,31	42,28	31,89	113,48	37,54	124,5
58	B2	/32	32.a	29,31	42,28	31,89	113,48	34,88	125,25
59	B2	/32	32.b	29,31	42,28	31,89	113,48	43,58	124,62
60	B2	/33	33.a	29,31	42,28	31,89	113,48	36,24	124,44
61	B2	/33	33.b	29,31	42,28	31,89	113,48	36,65	124,25
62	B2	/34	34.a	29,31	42,28	31,89	113,48	43,62	124,00
63	B2	/34	34.b	29,31	42,28	31,89	113,48	43,62	123,89
64	B2	/35	35.a	29,31	42,28	31,89	113,48	35,26	123,71
65	B2	/35	35.b	29,31	42,28	31,89	113,48	35,68	123,52
66	B2	/36	36.a	29,31	42,28	31,89	113,48	42,57	123,34
67	B2	/36	36.b	29,31	42,28	31,89	113,48	42,29	123,57
68	B2	/37	37.a	29,31	42,28	31,89	113,48	34,54	122,77
69	B2	/37	37.b	29,31	42,28	31,89	113,48	67,39	154,4
						razem PUM:	7 591,85		

Źródło: Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej Wiklinowa, Warszawa, luty 2021.

Rys. Wizualizacja inwestycji.



Źródło: Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej Wiklinowa, Warszawa, luty 2021.



**× STANDARD WYKOŃCZENIA**

Projektowane budynki mają zwartą formę zabudowy szeregowej z dachami 2-spadowymi w prostopadłym układzie kalenic. Ściany zewnętrzne projektowane są jako elementy prefabrykowane z warstwą osłonową z betonu architektonicznego malowanego. Powtarzalna bryła segmentów połączonych w szeregi budynków zostanie przełamana kontrastową kompozycją kolorystyczną elewacji w pastelowych tonach. Ślusarka okienna i drzwiowa plastikowa projektowana jest w wykończeniu imitującym drewno dębowe z dostosowanymi kolorystycznie i materiałowo obróbkami. Balustrady są zaprojektowane jako pełne, w kolorze elewacji. Dach zostanie pokryty blachą na rąbek w kolorze dopasowanym do odcienia elewacji.

**Układ konstrukcyjny budynku, rozwiązania materiałowe**

**Konstrukcja budynku:** Konstrukcję budynku zaprojektowano jako żelbetową o głównym układzie nośnym w postaci prefabrykowanych ścian pełnych gr.12 cm i ścian typu sandwich o grubości 12/15/6 cm (warstwa nośna, ocieplenie, warstwa elewacyjna) oraz stropów strunobetonowych gr.15 cm.

**Fundament:** Posadowienie obiektu przewidziano w postaci ław fundamentowych szerokości 0.70 m.

**Słupy:** Projektuje się prefabrykowane słupy żelbetowe o przekroju poprzecznym: 200x300 mm z betonu C30/37 i zbrojone stalą B500SP/B500A.

**Stropy:** Stropy zaprojektowano z płyt strunobetonowych typu KS-150. Poziom góry stropu jest stały i wynosi +2.75 m i +5.67 m.

**Dach:** Dach dwuspadowy (krokwiowy) o spadku 40° wykonany z drewna klasy C27. Pokrycie będzie wykonane z blachy.

**Stopy i ławy fundamentowe:** Stopy i ławy fundamentowe zaprojektowano, jako żelbetowe, monolityczne z betonu C25/30, W8 zbrojone stalą B500A i B500SP.

**Schody:** W obiekcie przewidziano systemowe schody prefabrykowane o konstrukcji zabiegowej, których połączenia z konstrukcją żelbetową będą opracowane do wybraniu ich dostawcy.

**Ściany nośne:** Projektuje się nośne ściany gr.12 cm i gr.18 cm z betonu klasy C25/30. Przewiduje się łączenie ścian za pomocą robust między sobą i fundamentem w rozstawie max.1.50 m.

**Ściany typu sandwich:** Projektuje się trójwarstwową ścianę prefabrykowaną z betonu klasy C30/37 (warstwa zewnętrzna) i C25/30 (warstwa wewnętrzna). Na ścianę składają się następujące warstwy: żelbetowy element nośny grubości 12 cm, ocieplenie 16 cm (dokładne parametry wg. Projektu wykonawczego architektury) oraz 6 cm warstwa fakturowa.

**Elewacja:** Ściana trójwarstwowa składająca się ze ściany żelbetowej, ocieplenia oraz betonowej warstwy wykończeniowej.

**Instalacje**

Projektowane budynki będą wyposażone w następujące instalacje:

- wodny system centralnego ogrzewania płaszczyznowego z wykorzystaniem wodnych grzejników podłogowych, zasilanych z pompy ciepła typu powietrze/woda,

- wentylacyjną,
- instalacje wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji,
- instalacje kanalizacyjne,
- instalacje elektryczne i ochrony przeciwprzepięciowej.

W ramach inwestycji, realizowane będą wg odrębnej procedury przez Innogy Stoen operator sp. z o.o. :

- stacja transformatorowa wraz z zasilaniem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,
- sieć elektroenergetyczna nn wraz ze złączami kablowymi i pomiarowymi.

**Standard wykończenia lokali**

WNĘTRZE LOKALU MIESZKALNEGO	
Ściany działowe	Ściany wewnętrzne między segmentami wykonane z żelbetu, ściany działowe wykonane z bloczka gipsowego
Wykończenie powierzchni ścian i sufitów	Ściany między segmentami oraz ściany działowe przeszpachlowane gładzią (bez malowania), w pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, pralnia itp.) pozostawiony bloczek gipsowy lub ściana żelbetowa, na suficie przeszpachlowane gładzią (bez malowania) elementy prefabrykowane
Posadzki	Szlachta cementowa przygotowana pod ułożenie wykończeniowej warstwy posadzkowej (przez Klienta)
Poddasze	Bez wykończenia
Okna	Wykonane z profili PVC, kolor od środka biały, od zewnątrz wg projektu elewacji
Schody	żelbetowe prefabrykowane do indywidualnego wykończenia
Drzwi wejściowe zewnętrzne	Drzwi jednoskrzydłowe w kolorze wg projektu elewacji
Parapety zewnętrzne	Wykonane blachy powlekanej w kolorze wg projektu elewacji
Parapety wewnętrzne	Brak
Balkony, tarasy, ogródki	Balkony wykonane w technologii prefabrykowanej górna płaszczyzna zaimpregnowana, ogródki przynależne do mieszkań z warstwą gleby i wysianą trawą
Klatka schodowa	Żelbetowe schody prefabrykowane
Instalacja alarmowa	Brak
Instalacja wodno – kanalizacyjna	Instalacja wody ciepłej i zimnej zakończona podejściami pod przybory sanitarne wykonana w szlichtach, na ścianach prowadzona natynkowo. Instalacja kanalizacyjna zakończona podejściami pod przybory sanitarne wykonana w szlichtach, na ścianach prowadzona natynkowo
Instalacja centralnego ogrzewania i podgrzew wody	Ogrzewanie podłogowe wykonane z tworzywa sztucznego. Podgrzew wody realizowany poprzez pompę ciepła
Instalacja wentylacji	Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna wyposażona

<b>Instalacja TV/SAT</b>	w rekuperaotr Rozprowadzenie instalacji teletechnicznej z salonu do tablicy teletechnicznej mieszkaniowej
<b>Instalacja elektryczna</b>	Mieszkania wyposażone w tablicę mieszkaniową elektryczną oraz osprzęt elektryczny (tzw. Biały montaż)
<b>Instalacja domofonowa</b>	Kompletna z osprzętem (unifon)
<b>Instalacja monitoringu</b>	Wykonane okablowanie na potrzeby monitoringu wspólnego terenu zewnętrznego
<b>Instalacja teletechniczna</b>	Mieszkanie wyposażone w tablicę mieszkaniową teletechniczną oraz osprzęt teletechniczny (tzw. biały montaż)

#### × LOKALE MIESZKALNE

Ogółem w budynkach zaprojektowano 69 lokali w trzech typach i wielkościach.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 7 591,85 mkw. Wielkość lokali mieszkalnych to 98,91 mkw., 112,45 mkw. oraz 113,48 mkw. Średnia powierzchnia lokalu w inwestycji wynosi 110,03 mkw. Największy udział posiadają lokale posiadające 4 sypialnie – lokale typu B1 i B2 (około 77% wszystkich mieszkań).

Na poniższym rysunku zaprezentowana jest struktura każdego z trzech projektowanych rodzajów lokali, z wyszczególnieniem rozkładu powierzchni.

Rys. Rozkład powierzchni w poszczególnych typach lokali.

LOKAL – TYP A2 – 16 szt			
Pozom	Numer	Pomieszczenie	Powierzchnia
Parter	A.01	Włotrotop	3,45 m <sup>2</sup>
Parter	A.02	Toaleta	2,38 m <sup>2</sup>
Parter	A.03	Pokój dzienny	25,54 m <sup>2</sup>
Parter	A.04	Kuchnia	2,25 m <sup>2</sup>
Pietro 1	A.11	Komunikacja	9,51 m <sup>2</sup>
Pietro 1	A.12	Sypialnia 1	9,85 m <sup>2</sup>
Pietro 1	A.13	Sypialnia 2	10,36 m <sup>2</sup>
Pietro 1	A.14	Garderoba	3,45 m <sup>2</sup>
Pietro 1	A.15	Łazienka	4,99 m <sup>2</sup>
Poddasze	A.21	Komunikacja	6,88 m <sup>2</sup>
Poddasze	A.22	Sypialnia 2	12,15 m <sup>2</sup>
Poddasze	A.23	Łazienka	5,14 m <sup>2</sup>
Poddasze	A.24	Pogospodarzenie	7,71 m <sup>2</sup>
Suma			98,91 m <sup>2</sup>

LOKAL – TYP B1 – 5 szt			
Pozom	Numer	Pomieszczenie	Powierzchnia
Parter	B.01	Włotrotop	2,25 m <sup>2</sup>
Parter	B.02	Garderoba	3,95 m <sup>2</sup>
Parter	B.03	Toaleta	3,11 m <sup>2</sup>
Parter	B.04	Pokój dzienny	26,91 m <sup>2</sup>
Parter	B.05	Kuchnia	2,67 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.11	Komunikacja	8,83 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.12	Sypialnia 1	9,55 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.13	Garderoba	3,81 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.14	Łazienka	4,61 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.15	Sypialnia 2	8,84 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.16	Sypialnia 3	7,68 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.21	Komunikacja	5,42 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.22	Sypialnia 4	10,88 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.23	Łazienka	7,55 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.24	Pogospodarzenie	6,85 m <sup>2</sup>
Suma			112,45 m <sup>2</sup>

LOKAL – TYP B2 – 48 szt			
Pozom	Numer	Pomieszczenie	Powierzchnia
Parter	B.81	Włotrotop	2,26 m <sup>2</sup>
Parter	B.82	Garderoba	3,96 m <sup>2</sup>
Parter	B.83	Toaleta	3,71 m <sup>2</sup>
Parter	B.84	Pokój dzienny	21,08 m <sup>2</sup>
Parter	B.85	Kuchnia	2,25 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.11	Komunikacja	8,03 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.12	Sypialnia 1	9,53 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.13	Garderoba	3,96 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.14	Łazienka	4,77 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.15	Sypialnia 2	8,01 m <sup>2</sup>
Pietro 1	B.16	Sypialnia 3	7,92 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.21	Komunikacja	5,39 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.22	Sypialnia 4	10,80 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.23	Łazienka	7,37 m <sup>2</sup>
Poddasze	B.24	Pogospodarzenie	6,35 m <sup>2</sup>
Suma			113,48 m <sup>2</sup>

Źródło: Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej Wiklinowa, Warszawa, luty 2021.

Do lokali przynależą będą ogródki o powierzchni od około 29 mkw. do około 141 mkw. (nie licząc ogrodu frontowego).

Układ budynku obejmuje strefę wejściową, strefę dzienną z pokojem dziennym, kuchnią i toaletą oraz strefę nocną z pokojami sypialnymi, garderobami i łazienką. Powierzchnię użytkową uzupełniają poddasze użytkowe, w którym znajdują się urządzenia techniczne instalacji ogrzewania c.w.u., c.o i wentylacji oraz wyjście na dach. Poddasze może zostać zaaranżowane przez nabywców na funkcję mieszkalną. Komunikację wewnętrzną zapewniają schody zabiegowe.

#### × MIEJSCA POSTOJOWE

Na terenie osiedla, przed każdym lokalem znajdować się będą przynależne miejsca postojowe, wyłożone geokratą. Do każdego lokalu przynależć będą dwa miejsca postojowe (na podstawie dostępnych dokumentów przyjęto założenie, że miejsca postojowe będą przypisane do poszczególnych lokali w ramach prawa do wyłącznego z nich korzystania, miejsca parkingowe będą urządzone w ramach drogi wewnętrznej, do której każdy nabywca lokalu posiadać będzie udział. Przy zaprojektowanych wjazdach na teren osiedla zaprojektowane są dodatkowe dwa ogólnodostępne miejsca postojowe.

#### × HARMONOGRAM I BUDŻET INWESTYCJI

Zgodnie z informacjami zawartymi w biznesplanie inwestycji, planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych to IV kwartał 2022 r., a przewidywany czas ich trwania to 21 miesięcy.

W poniższej tabeli przedstawiono wstępne koszty realizacji projektu, zawarte w biznesplanie inwestycji.

Koszty inwestycji		
Koszty		
Koszty wytworzenia		
Rodzaj	Cena jednostkowa	Cena całkowita
działka-zakup (akt notarialny)	930,87	7 015 000,00 zł
Budowa - prefabrykacja/ stan deweloperski/ PZT/ infrastruktura/	4 700,00	35 419 200,00 zł
wycinka drzew- 180tys urząd/ 40 tys. koszt	29,19	220 000,00 zł
media przyłącza/ kolizje/ trafostacja	145,97 zł	1 100 000,00 zł
mapy/ geotechnika/ zleń inwentaryzacja	3,32 zł	25 000,00 zł
projekty / arch-bud-/ wykon. / bez konstrukcji - PZT/ URBA	77,00 zł	580 272,00 zł
projekty wykonawcze	25,00 zł	188 400,00 zł
drogi i chodniki zew/ projekt drogowy/ drogi wewnątrz osiedlowe	152,60 zł	1 150 000,00 zł
projekty marketingowe/ foldery/ makiet	6,63 zł	50 000,00 zł
badania geotechniczne /mapy i inne wstępne analizy/ RZID/ projekt drogowy-	11,28 zł	85 000,00 zł
PnB konsultacje	10,62 zł	80 000,00 zł
Odbiory/ dokumentacja / PINB	6,63 zł	50 000,00 zł
wyceny	2,65 zł	20 000,00 zł
Zarządzanie kontrakt/ obsługa inżynierska budowy	139,33 zł	1 050 000,00 zł
rezerwa ogólna- całej inwestycji	132,70 zł	1 000 000,00 zł
Finansowanie - kredyt deweloperski - finansowanie budowy	99,52 zł	750 000,00 zł
<b>KOSZT WYTWORZENIA RAZEM</b>		<b>48 782 872,00 zł</b>
Reklama i biuro sprzedaży- wg media planu	39,81 zł	300 000,00 zł
Sprzedaż - konsultacje/prowizje/ pracownicy;	338,38 zł	2 550 000,00 zł
rachunki powiemnicze	6,87 zł	51 750,00 zł
rzeczoznawca raporty dla banku	9,95 zł	75 000,00 zł
akty notarialne przedwstępne	11,90 zł	89 700,00 zł
fundusz gwarancyjny - 1%		810 000,00 zł
<b>KOSZTY SPRZEDAŻY RAZEM</b>	<b>514,39 zł</b>	<b>3 876 450,00 zł</b>
<b>Biuro/ zarządzanie/ zarząd</b>	<b>437,90 zł</b>	<b>3 300 000,00 zł</b>
<b>Razem:</b>		<b>55 959 322,00 zł</b>



Inwestor zakłada łączne koszty przedsięwzięcia (łącznie z ceną nabycia działki) w wysokości 55 959 322 PLN, a bez kosztów związanych z nabyciem gruntu w wysokości 48 944 322 PLN. Założone koszty twarde budowy wynoszą 35 419 200 PLN., natomiast w przeliczeniu na powierzchnię PUM wynoszą 4 665 PLN/mkw., co mieści się w odnotowanych średnich kosztach budowy dla inwestycji podobnych na terenie Warszawy.

## VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

### VII. 1. BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE – ZABUDOWA SZEREGOWA I BLIŹNIACZA

**RODZAJ RYNKU:** rynek pierwotny budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej

**OBSZAR TERYTORIALNY:** miasto Warszawa, dzielnica Białołęka

**OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** od stycznia 2020 r. do daty wyceny

**Wszystkie podane w analizie ceny są cenami netto (bez podatku VAT).**

Dla określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych zaprojektowanych w ramach opisywanej inwestycji poddano analizie transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, które miały miejsce na terenie dzielnicy Białołęka. Zakresem analizy objęto nowopowstałe budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, jako najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Zakres czasowy analizy ustalono do stycznia 2020 r.

#### x PODAŻ I POPYT

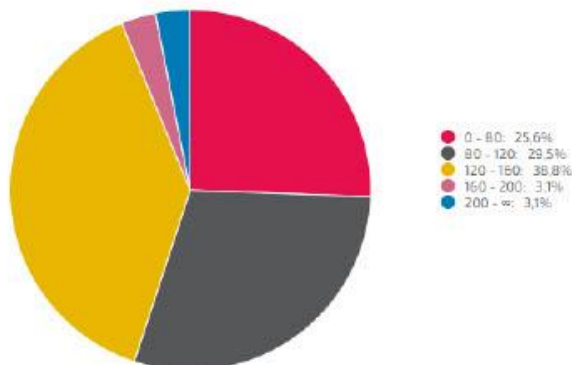
Białołęka jest obecnie jedną z najprężniej rozwijających się dzielnic Warszawy, w której nieustannie planowane są nowe inwestycje. Wiele z nich znacząco podnosi prestiż tej części stolicy, dzięki czemu zyskuje ona nową jakość w oczach inwestorów. Na Białołęce powstaje coraz więcej nowych osiedli, domów i nowoczesnych bloków, co zapewnia bardzo rozbudowaną ofertę mieszkaniową. Z drugiej strony, we wschodniej części tej rozległej dzielnicy, brak jest nadal nowoczesnych udogodnień, które charakteryzują miejską aglomerację. Słabo rozwinięta sieć dróg, mała liczba placówek oświatowych i mała ilość przestrzeni do rekreacji to nadal bolączka wielu białołęckich osiedli.

Dzielnica cieszy się dużą popularnością wśród osób szukających swojego pierwszego mieszkania ze względu na niższe, w porównaniu do innych dzielnic Warszawy, ceny nieruchomości. Rodziny na Białołęce mogą pozwolić sobie na zakup znacznie większych mieszkań niż w przypadku dzielnic centralnych, w których ceny nieruchomości są nawet 2-3-krotnie wyższe.

Obecnie Białołęka traktowana jest jako „sypialnia” stolicy. Jednak wiele osób chwali m.in. bliskość natury i wysoki poziom bezpieczeństwa. Obszar środkowej Białołęki posiada charakter spokojnego, willowego przedmieścia.



Wykres. Udział liczby transakcji wg przedziałów powierzchni.



Źródło: E-VALUER

Największą popularnością wśród potencjalnych kupujących cieszą się budynki o powierzchniach od 120 do 160 mkw., które stanowią około 39% odnotowanych w badanym okresie transakcji. Na drugim miejscu znalazły się budynki o powierzchni 80-120 mkw. stanowiące około 29% rynku transakcyjnego. Na trzecim miejscu znalazły się transakcje budynkami o powierzchni do 80 mkw. (około 26%). Najmniej popularne i występujące rzadziej w obrocie są budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchniach 160-200 mkw. oraz powyżej 200 mkw. i stanowią po około 3% liczby transakcji.

#### × TRANSAKCJE SPRZEDAŻY

W badanym okresie zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi. Duża podaż spowodowana była faktem oddania w ostatnim czasie do sprzedaży domów z kilku inwestycji z analizowanego terenu.

Ceny całościowe uzyskiwane za ww. budynki mieszkalne jednorodzinne z rynku pierwotnego zlokalizowane na terenie analizowanego obszaru, kształtowały się w przedziale od ok. 575 000 PLN do ok. 1 470 000 PLN. Średnia cena całościowa wyniosła ok. 809 000 PLN.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku pierwotnym na terenie dzielnicy Białołęka, w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od niespełna 5 000 PLN/mkw. do ok. 9 400 PLN/mkw. Średnia cena wyniosła 6 150 PLN/mkw., zaś mediana ok. 5 540 PLN/mkw.

W poniższej tabeli przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości jak najbardziej porównywalnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

ULICA	DATA TRANSAKCJI	POLE POWIERZCHNI BUDYNKU [MKW.]	CENA TRANSAKCYJNA [PLN]	CENA 1 MKW. [PLN]
ul. Ścieżka	2020-05-14	112,00	861 111	7 688
ul. Sygnetowa	2021-02-25	172,10	1 300 000	7 554
ul. Mieczysława Ćwiklińskiego	2021-02-04	101,13	750 000	6 858
ul. Przydrożna	2021-02-18	85,01	630 200	7 413
ul. Ścieżka	2020-05-07	112,00	787 037	7 027

ul. Stogi	2021-01-15	120,56	828 000	6 868
ul. Przydrożna	2021-01-27	70,87	478 400	6 750
ul. Przydrożna	2021-02-04	70,87	469 200	6 621
ul. Juranda ze Spychowa	2021-06-23	113,62	900 000	7 921
ul. Przydrożna	2021-05-12	85,01	634 259	7 461
ul. Echa Leśne	2021-01-04	54,56	405 460	7 431
ul. Orchowiecka	2020-05-20	120,38	824 074	6 846
ul. Orchowiecka	2020-03-12	120,60	796 296	6 603

Ceny całościowe uzyskiwane za nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej kształtują się od około 405 tys. do około 1,3 mln. PLN. Średnia cena uzyskiwana za nieruchomości podobne wyniosła 7 157 PLN/mkw., zaś mediana 7 027 PLN/mkw.

Powyżej przedstawione ceny są danymi historycznymi i nie były aktualizowane na dzień wyceny o obserwowany na rynku trend czasowy, który w obecnej sytuacji rynkowej dochodzi nawet do kilkunastu procent w skali roku.

Znaczący wpływ na cenę jednostkową ma lokalizacja oraz sąsiedztwo nieruchomości. Ceny z najwyższych przedziałów osiągają nieruchomości położone w najbardziej atrakcyjnej pod względem lokalizacji i dostępności komunikacyjnej części dzielnicy, tj. w pobliżu przystanków autobusowych, tramwajowych i z dobrym połączeniem do najbliższej stacji metra (w przypadku Białoleki jest to Metro Młociny). Wyższe ceny osiągają również nieruchomości w lokalizacjach, o których wiadomo, że objęte będą rozbudową sieci metra lub linii tramwajowej. Gorzej oceniane przez potencjalnych nabywców są nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy magazynowej lub na terenach, gdzie dopiero powstaje nowoczesna infrastruktura drogowa. Na cenę jednostkową budynków mieszkalnych jednorodzinnych w znacznym stopniu wpływa ponadto standard inwestycji. Wyższe ceny osiągają budynki położone na terenie nowoczesnych osiedli, o bardzo dobrym standardzie, atrakcyjnym projekcie architektonicznym, posiadające urządzone części wspólne, czy strefy rekreacji dla mieszkańców. Kolejnymi istotnymi aspektami są: położenie względem stron świata (nasłonecznienie pomieszczeń), a także funkcjonalność budynku i wyposażenie w dodatkowe atrybuty takie: jak duży taras, ogródek, przynależne miejsca postojowe, garaż w bryle budynku.

#### × TREND ZMIAN CEN

W celu zobrazowania aktualnego trendu na rynku lokalnym dokonano badania współczynnika zmiany cen wskutek upływu czasu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej położonych na analizowanym terenie. Współczynnik obliczono na podstawie cen transakcyjnych budynków mieszkalnych z rynku pierwotnego odnotowanych na terenie Białoleki w okresie od stycznia 2020 roku oraz modelu algorytmu opartego na regresji liniowej, przy wykorzystaniu autorskiej aplikacji bazy danych E-VALUER.

Badanie współczynnika zmiany cen wykazało wzrost cen nieruchomości wynoszący około 12% w skali roku. W związku z powyższym do obliczeń przyjęto ceny nieruchomości z uwzględnieniem trendu zmiany cen. Poprzez zastosowanie wysokiego wskaźnika zmiany cen uwzględniono fakt dynamicznego i nadal postępującego wzrostu cen nieruchomości na Białolekę.

Powyżej określony współczynnik zmiany cen uwzględnia skutki rynkowe wynikające z trwającej pandemii koronawirusa.

#### × CECHY RYNKOWE

Analiza wszystkich zgromadzonych transakcji, a także uzyskane informacje na temat preferencji potencjalnych nabywców pozwoliły na ustalenie cech mających wpływ na ceny budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej na terenie dzielnicy oraz ich gradację.

Bardzo istotnym atrybutem jest **lokalizacja** – w cenie tej uwzględniono przede wszystkim odległość od centrum miasta, a także dostęp do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo – usługowych. Lepiej oceniono budynki znajdujące się w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej i ważnych arterii komunikacyjnych miasta.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, dobra, przeciętna.*

Na wartość budynków mieszkalnych wpływa także **otoczenie i sąsiedztwo** - pod uwagę w tym przypadku wzięto stan i rodzaj sąsiadującej zabudowy, jak również bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych. Lepiej oceniono nieruchomości zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej, w bardzo dobrym stanie technicznym oraz zlokalizowanych nieopodal parków, skwerów o znacznej powierzchni.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Kolejnym istotnym aspektem jest **standard i koncepcja architektoniczna budynku**. W cenie tej uwzględniono standard wykończenia budynku oraz koncepcję architektoniczną osiedla. Najlepiej oceniono budynki wzniesione w najnowszych technologiach, wykończonych materiałami bardzo dobrej jakości, położone w zagospodarowanych osiedlach z udogodnieniami dla mieszkańców oraz zielenią urządzoną.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Wpływ na wartość nieruchomości ma także **powierzchnia lokalu**. Analiza rynku wykazała, że istnieje zależność pomiędzy powierzchnią lokalu (budynku) a ceną uzyskiwaną na rynku lokalnym. Generalnie wyższe ceny jednostkowe osiągają budynki mieszkalne, które charakteryzują się mniejszą powierzchnią użytkową. Każdorazowo należy jednak tą cechę rozpatrywać w połączeniu z innymi atrybutami charakteryzującymi nieruchomość – zwłaszcza z rozkładem poszczególnych pomieszczeń.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, dobra, przeciętna.*

Nie bez znaczenia są również **powierzchnie przynależne**. W nowych inwestycjach często jako udział w nieruchomości wspólnej sprzedawane są ogródki i miejsca postojowe przynależące do konkretnego segmentu. Często również segmenty posiadają w swojej bryle garaż, którego powierzchnia włączona jest do powierzchni użytkowej nieruchomości i może obniżyć jej cenę jednostkową.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Podczas obliczeń nie uwzględniano cechy „standard lokalu” – wszystkie lokale wzięte do porównań oraz lokale wyceniane to nieruchomości położone w nowych inwestycjach, wykończone do standardu deweloperskiego.



## VII.2. INWESTYCJA NA TLE KONKURENCJI

Aktualnie rynek pierwotny na analizowanym obszarze jest dość dobrze rozwinięty. Dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych sprawia, że w ostatnim czasie powstaje wiele nowych inwestycji. Poniżej przedstawiono wybrane z nich, z obszaru Białoleki, będące aktualnie w sprzedaży – zrealizowane, jak również inwestycje w fazie realizacji. Kilka z przedstawionych inwestycji posiada już całkowicie wyprzedane mieszkania.

NAZWA INWESTYCJI / ADRES	OPIS	ZDJĘCIE
<b>Berensona</b> ul. Berensona Grodzisk	Deweloper: ELMIS GK Sp. z o.o. sp. j. Powierzchnie domów: od 57 do 146 mkw. Liczba domów: 26 Zaawansowanie inwestycji: rozpoczęcie budowy w 3 kw. 2021 roku, planowane oddanie do użytkowania w 2 kw. 2023 roku Dostępność mieszkań: 26 domów Ceny: 5 875 – 8 966 PLN/mkw. brutto	
<b>City Sun Apartments</b> Ul. Kąty Grodziskie Grodzisk	Deweloper: Best Home Development sp. z o.o. Powierzchnie domów: od 135 do 167 mkw. Liczba domów: 4 Zaawansowanie inwestycji: została oddana do użytkowania w 4 kw. 2021 roku Dostępność mieszkań: 4 domy	
<b>Osiedla Echa Leśne Etap IV</b> Ul. Echa Leśne Brzeziny	Deweloper: Ryńscy Development Sp.J. Powierzchnie domów: b.d. Liczba domów: 32 Zaawansowanie inwestycji: rozpoczęcie budowy w 3 kw. 2021 roku, planowane oddanie do użytkowania w 4 kw. 2022 roku Dostępność mieszkań: wyprzedane	
<b>Willowe Zacisze</b> Ul. Modlińska Dąbrówka Szlachecka	Deweloper: Peak Investments Sp. z o.o. Powierzchnie domów: b.d. Liczba domów: 4 Zaawansowanie inwestycji: rozpoczęcie budowy w 2 kw. 2021 roku, planowane oddanie do użytkowania w 2 kw. 2022 roku Dostępność mieszkań: wyprzedane	
<b>Dzikiej Kaczki IV</b> Ul. Dzikiej Kaczki Nowodwory	Deweloper: ELMIS GK Sp. z o.o. sp. j. Powierzchnie domów: b.d. Liczba domów: 7 Zaawansowanie inwestycji: rozpoczęcie budowy w 2 kw. 2021 roku, planowane oddanie do użytkowania w 3 kw. 2022 roku Dostępność mieszkań: wyprzedane	

### VII.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

**RODZAJ RYNKU:** nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane zabudową zdekapitalizowaną o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną i/lub wielorodzinną.

**Obszar terytorialny:** Warszawa, dzielnica Białoteka

**Okres monitorowania danych transakcyjnych:** od stycznia 2020 r. do daty wyceny

Na potrzeby wyceny, analizie poddano nieruchomości gruntowe zarówno o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym jak i grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub wielorodzinną. Ze względu na dostateczną ilość transakcji sprzedaży obszarem objęto teren dzielnicy Białoteka, a zakres czasowy ustalono na 2 lata poprzedzające datę wyceny.

#### × PODAŻ I POPYT

Na stołecznym rynku terenów inwestycyjnych w sektorze mieszkaniowym obserwowano do marca 2020 r. bardzo dobrą koniunkturę, jednakże podaż gruntów w Warszawie jest obecnie bardzo ograniczona. Rosnący w ostatnich latach popyt na nieruchomości mieszkaniowe sprawił, że odnotowuje się większe zainteresowanie transakcjami gruntami inwestycyjnymi przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe niż budownictwo usługowe. Na odnotowaną liczbę transakcji wpływ ma również ograniczona podaż gruntów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

Małe zasoby powierzchni inwestycyjnej są najmocniej odczuwalne w dzielnicach o gęstej zabudowie, jak Śródmieście, Ochota czy tereny Starej Pragi. Sytuacja wygląda nieco lepiej na terenach peryferyjnych dzielnic Warszawy, takich jak Białoteka lub też rozległych, jak Mokotów. Podaż gruntów w stolicy jest niewielka także ze względu na małą liczbę uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jedynie 40% powierzchni Warszawy jest objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Dostępność potencjalnych gruntów inwestycyjnych ograniczyła także tzw. ustawa o ochronie gruntów rolnych, która skutecznie zmniejszyła obrót gruntami, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Kolejnym czynnikiem wpływającym na ograniczenie podaży gruntów inwestycyjnych jest tworzenie Krajowego Zasobu Nieruchomości, gdzie mają znaleźć się grunty przeznaczone pod budowę mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus. W związku z powyższym, nastąpiło praktyczne całkowite wstrzymanie sprzedaży przetargowej gruntów należących do Miasta Warszawa lub spółek z udziałem Skarbu Państwa.

Trwająca pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 spowodowała istotne ograniczenia w działalności niektórych branż gospodarki, co ma bezpośrednie przełożenie także na rynek nieruchomości. Ciężko określić w obecnym momencie pełen wpływ ww. okoliczności na popyt na grunty ze strony inwestorów. Należy jednak stwierdzić, że niewielka podaż będzie w dalszym ciągu ograniczała liczbę notowanych transakcji, natomiast ceny będą nadal wskazywać tendencję wzrostową.

#### × NAJCZĘŚCIEJ SPRZEDAWANA POWIERZCHNIA

Transakcje sprzedaży występujące na lokalnym rynku, zanotowane w badanym okresie czasu, kształtują się w przedziale powierzchniowym od ok. 2 000 mkw. do ok. 30 000 mkw. Największym

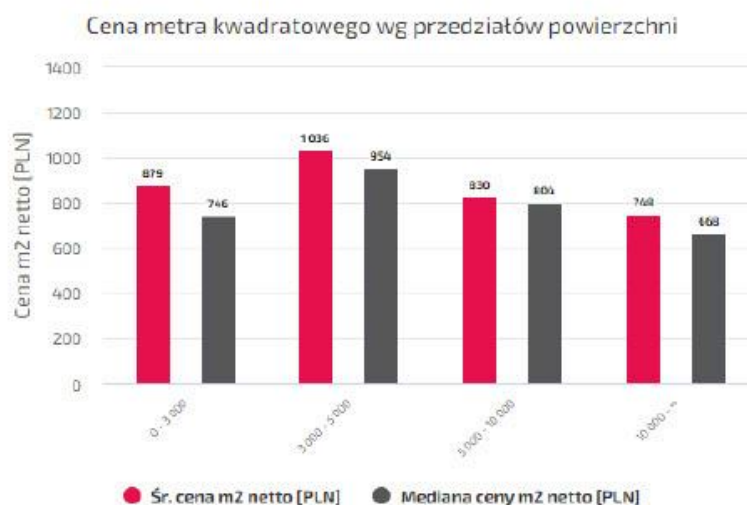


zainteresowaniem cieszyły się grunty o powierzchni do 5 000 mkw., które stanowiły 63% spośród odnotowanych na rynku transakcji. Natomiast grunty o powierzchni z przedziału od 5 000 do 10 000 mkw. oraz powyżej 10 000 mkw. stanowiły porównywalną część rynku, tj. odpowiednio 19% i 18%.

#### × CENY TRANSKACYJNE

Odnotowane ceny transakcyjne gruntów w badanym okresie czasu charakteryzują się dużą rozpiętością cen od około 500 PLN/mkw. do około 1 500 PLN/mkw. gruntu w zależności od lokalizacji, stanu planistycznego oraz powierzchni i potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

*Rys. Struktura cen jednostkowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jednorodzinną i/lub wielorodzinną na obszarze dzielnicy.*



Źródło: opracowanie E-VALUER

Najwyższe ceny jednostkowe odnotowano za grunty o powierzchni z przedziału 3 000 – 5 000 mkw., średnia ich cena wyniosła 1 036 PLN/mkw., mediana 954 PLN/mkw. Grunty o powierzchniach do 3 000 mkw. osiągnęły w badanym okresie cenę średnią 879 PLN/mkw. oraz medianę 746 PLN/mkw. Grunty z przedziału powierzchniowego 5 000 – 10 000 mkw. osiągnęły poziom ceny średniej 830 PLN/mkw., medianę 804 PLN/mkw. Najniższe ceny jednostkowe odnotowano za grunty o powierzchni powyżej 10 000 mkw. średnia cena w ich przypadku wyniosła około 748 PLN/mkw., zaś mediana 668 PLN/mkw.

Średnia cena gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie analizowanej dzielnicy wyniosła około 803 PLN/mkw., a mediana 739 PLN/mkw.

Odnutowane transakcje sprzedaży gruntami inwestycyjnymi o cechach rynkowych najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny przedstawiono w tabeli poniżej:

ULICA	DATA TRANSAKCJI	POLE POWIERZCHNI GRUNTU [MKW.]	CENA TRANSAKCYJNA [PLN]	CENA 1 MKW. [PLN]
ul. Aluzyjna	2020-08-31	3 147	4 000 000	1 271
ul. Kobiółka	2020-01-22	4 036	5 000 000	1 239
ul. Sąsiedzka	2021-03-30	3 654	4 500 000	1 232
ul. Romana Palestera	2021-02-18	3 885	3 690 750	950
ul. Zygmunta Stojowskiego	2021-08-11	11 477	9 308 189	811
ul. Skarbka z Gór	2020-09-30	6 779	5 423 200	800
ul. Ostródzka	2021-04-29	14 200	10 700 000	754
ul. Echa Leśne	2020-01-10	10 683	7 990 000	748
ul. Sieczna	2021-08-26	3 285	4 927 500	1 500

Ceny całkowite odnotowanych transakcji zawierały się w przedziale od około 3,6 mln PLN do 10,7 mln. PLN. Odnutowane ceny jednostkowe nieruchomości podobnych w przeliczeniu na 1 mkw. gruntu wynosiły od ok. 748 PLN/mkw. do ok. 1 500 PLN/mkw., średnia wyniosła około 1 034 PLN/mkw.

Takie zróżnicowanie cen jest efektem współwystępowania wielu czynników. Bardzo istotny wpływ na cenę ma lokalizacja. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w bliskiej odległości od ścisłego centrum lub głównych arterii komunikacyjnych. Istotne jest również położenie względem sieci transportu publicznego, gdzie na pierwsze miejsce wysuwają się stacje metra.

Duże znaczenie przy zawieraniu transakcji ma przygotowanie gruntu pod inwestycję. Nabywcy dążą do skrócenia procesu przedinwestycyjnego i wyeliminowania ryzyka związanego z uzyskaniem pozwoleń na zabudowę. Deweloperzy preferują tereny przygotowane do szybkiego rozpoczęcia inwestycji, tj. o uregulowanym stanie prawnym, bez roszczeń reparyacyjnych itp., z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub co najmniej wydanymi warunkami zabudowy. Najwyższy poziom cen uzyskują grunty z wydanym pozwoleniem na budowę.

Kluczowe w kształtowaniu ceny są warunki zabudowy, a dokładniej możliwości uzyskania optymalnej powierzchni użytkowej na danym terenie. Najwyższe ceny uzyskiwano za grunty o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy. Potencjalny inwestor, podejmując decyzję o nabyciu nieruchomości inwestycyjnych, dokonuje szeregu analiz, aby wyliczyć maksymalną ilość powierzchni mieszkalno - użytkowej (PUM) w przypadku zabudowy mieszkaniowej oraz ilość powierzchni usługowej (GLA) w przypadku projektów usługowo - biurowych, możliwą do wybudowania na danej nieruchomości. Coraz częściej jednak jest brane pod uwagę optymalne zagospodarowanie, maksymalizujące stosunek powierzchni budynku do ceny mieszkań lub czynszów.

Wysokość ceny transakcyjnej poza wymienionymi wyżej czynnikami determinuje również powierzchnia gruntu nieruchomości. Na podstawie analizy transakcji mających miejsce na analizowanym rynku zaobserwowano, że istnieje zależność pomiędzy wielkością nieruchomości, a uzyskiwaną ceną jednostkową. Cechę tę należy jednak rozpatrywać indywidualnie w odniesieniu do każdej nieruchomości. Powierzchnia gruntu jest bowiem nieodzownie powiązana z innymi atrybutami, takimi jak kształt, lokalizacja czy też możliwości inwestycyjne. Powszechnym jest występowanie zależności, iż wyższe ceny jednostkowe osiągane są za grunty o mniejszych powierzchniach. Zdarza się

jednak, że wysokie ceny jednostkowe osiągane są również za działki o stosunkowo dużych powierzchniach.

#### × CECHY RYNKOWE

W kalkulacji wartości gruntu w stanie aktualnym uwzględniono następujące cechy rynkowe:

Bardzo istotny wpływ na ceny gruntów inwestycyjnych ma **lokalizacja i dostępność komunikacyjna**. Najlepiej postrzegane przez inwestorów są grunty położone w bliskiej odległości od ścisłego centrum miasta oraz głównych arterii komunikacyjnych. Nie bez znaczenia jest także lokalizacja nieruchomości w stosunku do głównych punktów komunikacji miejskiej - przystanków autobusowych, tramwajowych oraz dostępu do stacji metra.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, dobra, przeciętna.*

Kolejną ważną cechą jest **sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości**. Gorzej postrzegane są inwestycje położone w otoczeniu starej zabudowy zdekapitalizowanej, przemysłowej, czy też budynków mieszkalnych kilkudziesięcioletnich, wykonanych w technologii prefabrykowanej. Znaczenie ma tu także dostępność do punktów handlowo-usługowych, czy też placówek użyteczności publicznej. W ocenie wzięto również potencjał rozwojowy obszaru, np. planowane inwestycje w zakresie rozwoju transportu publicznego i placówek oświatowych.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Istotnymi czynnikami wpływającymi na poziom osiąganych cen transakcyjnych w przypadku terenów inwestycyjnych są również **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**. Inwestor, podejmując decyzję o nabyciu gruntu, nie dokonuje jego porównania jedynie w oparciu o cenę metra kwadratowego. Na podstawie parametrów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych) przeprowadza szereg analiz, pozwalających na określenie maksymalnej, możliwej do wybudowania na danym terenie powierzchni PUM (powierzchnia użytkowa mieszkań).

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, dobra, przeciętna.*

Kolejnym ważnym czynnikiem determinującym cenę nieruchomości są również ewentualne **ograniczenia w zabudowie**, w tym ograniczenia intensywności zabudowy lub konieczność poniesienia nakładów finansowych na ich usunięcie. Do takich czynników można zaliczyć zarówno obiekty zdekapitalizowane, jak i ograniczenia spowodowane występującymi na nieruchomości obiektami infrastruktury technicznej takimi, jak stacje trafo, linia napowietrzna, przebiegające w gruncie sieci uzbrojenia terenu, których przebudowa wymaga znacznych nakładów finansowych, czy też niekorzystne warunki gruntowe, uniemożliwiające bezpośrednie posadowienie budynków oraz zanieczyszczenie gruntu wymagające remediacji.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Wysokość ceny transakcyjnej poza wymienionymi wyżej czynnikami determinuje również **powierzchnia gruntu** nieruchomości. Na podstawie analizy transakcji mających miejsce na analizowanym rynku zaobserwowano, że istnieje zależność pomiędzy wielkością nieruchomości a uzyskiwaną ceną jednostkową. Cechę tę należy jednak rozpatrywać indywidualnie w odniesieniu



do każdej nieruchomości. Powierzchnia gruntu jest bowiem nieodzownie powiązana z innymi atrybutami takimi, jak kształt, lokalizacja, czy też możliwości inwestycyjne. Powszechnym jest występowanie zależności, iż wyższe ceny jednostkowe osiągane są za grunty o mniejszych powierzchniach. Zdarza się jednak, że wysokie ceny jednostkowe osiągane są również za działki o stosunkowo dużych powierzchniach.

*Przyjęto następujący zakres cech: bardzo dobra, przeciętna.*

Wszystkie transakcje przyjęte do porównań w kalkulacji wartości nieruchomości posiadały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz znajdowały się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej, w związku z tym cechy te pominięto przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.

Wszystkie transakcje przyjęte do porównań w kalkulacji wartości nieruchomości posiadały na swoim terenie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym cechę tę pominięto przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.

#### x TREND ZMIANY CEN

W celu zobrazowania aktualnego trendu na rynku lokalnym dokonano badania współczynnika zmiany cen wskutek upływu czasu dla gruntów niezabudowanych położonych na analizowanym terenie. Współczynnik obliczono na podstawie cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową odnotowanych na terenie Białogóry w okresie od stycznia 2020 roku oraz modelu algorytmu opartego na regresji liniowej, przy wykorzystaniu autorskiej aplikacji bazy danych E-VALUER.

Badanie współczynnika zmiany cen wykazało wzrost cen nieruchomości wynoszący około 3 % w skali roku. W związku z powyższym do obliczeń przyjęto ceny nieruchomości z uwzględnieniem trendu zmiany cen. Powyżej określony współczynnik zmiany cen uwzględnia skutki rynkowe wynikające z trwającej pandemii koronawirusa.

#### VIII. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wycena została sporządzona na potrzeby wewnętrzne Funduszu oraz na potrzeby wyceny w związku z planowaną przez Spółkę emisją obligacji, której zabezpieczenie stanowić mają przedmiotowe nieruchomości, w związku z treścią art. 30 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208).

Zakres opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym po zrealizowaniu planowanej inwestycji, tj. po wybudowaniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w stanie deweloperskim, oszacowanej w podejściu porównawczym,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu porównawczym.
- określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny w podejściu mieszanym.

Polskie przepisy prawa, tj. art. 154.1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazują, że „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

#### **OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM**

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

#### **OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE DOCELOWYM**

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej w stanie docelowym oszacowano jako sumę wartości rynkowych poszczególnych części planowanego przedsięwzięcia, tj.:

- suma wartości rynkowych poszczególnych lokali mieszkalnych.

Przy określaniu wartości rynkowych poszczególnych lokali mieszkalnych planowanych do powstania w ramach inwestycji, ze względu na dostatecznie dużą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, przy wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

#### **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE**

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej.

Przy stosowaniu **metody porównywania parami** porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy stosowaniu **metody korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Nieruchomości o podobnych atrybutach są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu, warunki przeprowadzonych transakcji w związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

#### **OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM W PODEJŚCIU MIESZANYM**

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym ze względu na planowany proces inwestycyjny na nieruchomości Zleceniodawca zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową.



## PODEJŚCIE MIESZANE

Wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. Podejście mieszane zawiera elementy pozostałych podejść stosowanych do określania wartości rynkowej nieruchomości. W podejściu mieszanym wyróżniamy metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji i metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, które mają być przeprowadzone na nieruchomości;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Procedurę postępowania przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym, metodzie pozostałościowej można przedstawić za pomocą następującego wzoru:

$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości,

$W_K$  – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

$K_R$  – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

$Z_I$  – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

## IX. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### IX.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE DOCELOWYM DEWELOPERSKIM

#### × ZAŁOŻENIA DO WYCENY

- Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białołęka*. Wycenę wykonano przy założeniu, że inwestycja otrzyma pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej, zostanie zrealizowana zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, wykończona w zakładanym standardzie oraz oddana do użytkowania bez zastrzeżeń.

- Autorom opracowania przedstawiono wersję elektroniczną projektu budowlanego. Przyjęto założenie, że przedstawiona kopia jest zgodna z oryginałem, który został złożony wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla inwestycji.
- Projektowaną łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (PUM 7 591,85 mkw.) przyjęto na podstawie przedstawionego dokumentu *KONCEPCJA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIKLINOWA, WARSZAWA, LUTY 2021*.
- Wycenę wykonano przy założeniu, że w ramach inwestycji powstaną domy jednorodzinne jednolokalowe i domy jednorodzinne dwulokalowe. Nieruchomość zostanie podzielona na działki – odrębne dla każdego domu jednorodzinnego jednolokalowego i odrębne dla domów jednorodzinnych dwulokalowych. Klient nabywający lokal w budynku jednolokalowym, nabywał będzie również działkę na której budynek jest posadowiony. Klient nabywający lokal w budynku dwulokalowym nabywał będzie udział w działce, na której budynek dwulokalowy jest posadowiony. Klient nabywający lokal w budynku dwulokalowym nabywał będzie udział w działce, na której budynek dwulokalowy jest posadowiony. Dodatkowo, wszyscy nabywcy poszczególnych lokali/budynków nabędą udział w drodze wewnętrznej stanowiącej obsługę wewnętrzną inwestycji.
- Na terenie inwestycji planowane jest wykonanie miejsc postojowych w ilości 2MP/lokal. Wycenę wykonano przy założeniu, że miejsca te będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli wyodrębnionych lokali.
- Założono, że z prawem własności lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Wycena została sporządzona przy założeniu, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży gruntu (akt notarialny Rep. A Nr 4516/2020) zawarta zostanie umowa przyrzeczona. Termin zawarcia umowy przyrzecznej upłynął 2022-01-15, nie został jednak spełniony warunek uzyskania przez Stronę Kupującą ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Wycenę sporządzono przy założeniu, że zawarcie umowy przyrzecznej dojdzie do skutku, a strony umowy porozumieją się w tej kwestii.

#### × OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

- Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu.
- Podczas kalkulacji wartości rynkowej poszczególnych lokali mieszkalnych przyjęto założenia wynikające z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego.
- Do oszacowania wartości rynkowej lokali mieszkalnych wykorzystano ceny transakcyjne budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej z rynku pierwotnego. Wszystkie przyjęte do kalkulacji ceny transakcyjne są cenami netto (bez podatku VAT).
- Badanie współczynnika zmiany cen wykazało wzrost cen nieruchomości wynoszący 12% w skali roku. W związku z powyższym zaktualizowano ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do kalkulacji na dzień wyceny o ww. współczynnik.
- Wartość nieruchomości określono jako sumę wartości poszczególnych lokali mieszkalnych.

- Na potrzeby wyceny przyjęto różne oceny cech w zależności od powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni przynależnego do lokalu ogródka. Konsekwencją tego pogrupowania było utworzenie 4 wariantów kalkulacji w kombinacji cech jak w poniższej tabeli.

GRUPA	POWIERZCHNIA LOKALI W GRUPIE	POWIERZCHNIA OGRÓDKA	POW. UŻ. LOKALI W GRUPIE [MKW.]	LICZBA LOKALI W GRUPIE
G1	98,91 mkw.	powyżej 55 mkw.	494,55	5
G2	98,91 mkw.	do 55 mkw.	1 088,01	11
G3	112,45 mkw. i 113,48 mkw.	powyżej 55 mkw.	1 016,17	9
G4	112,45 mkw. i 113,48 mkw.	do 55 mkw.	4 993,12	44

- Dla celu kalkulacji przyjęto 1 zbiór nieruchomości podobnych.
- Podczas kalkulacji wykorzystano następujące cechy nieruchomości, mające wpływ na wartość:

CECHA	GRADACJA CECHY	PROCENTOWY WPŁYW CECHY NA WARTOŚĆ
Lokalizacja	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	20%
Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra, Przeciętna	25%
Standard budynku	Bardzo dobra, Przeciętna	15%
Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	20%
Powierzchnie przynależne	Bardzo dobra, Przeciętna	20%

#### × CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

CECHA RYNKOWA	OPIS CECHY
Lokalizacja	Lokalizacja planowanej inwestycji to część Białoteki zwana Henryków, u zbiegu ulic Pułaskiego i Wiklinowej. Odległość od centrum Warszawy wynosi około 12 km. Najbliższą, większą arterią komunikacyjną jest ul. Modlińska, do której odległość wynosi około 1 km. Lokalizacja wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, posiadająca przedmiejski charakter. W najbliższym otoczeniu ulice posiadające chodniki oraz zielen (głównie w ramach prywatnych posesji). <b>Ocena cechy – bardzo dobra</b>
Otoczenie i sąsiedztwo	W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Otoczenie ma charakter spokojnego przedmieścia. <b>Ocena cechy – bardzo dobra</b>
Standard budynku	Budynki projektowane w atrakcyjnej formie architektonicznej, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii (m.in. pompa ciepła). Na terenie osiedla plac zabaw, zielen urządzona. <b>Ocena cechy – bardzo dobra</b>

CECHA RYNKOWA	OPIS CECHY	
Powierzchnia lokalu	98,91 mkw.	112,45 mkw. i 113,48 mkw.
	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – dobra
Pomieszczenia przynależne	2 przynależne miejsca postojowe oraz ogródek o powierzchni do 45, 72 mkw.	2 przynależne miejsca postojowe oraz ogródek o powierzchni powyżej 58,61 mkw.
	Ocena cechy – dobra	Ocena cechy – bardzo dobra

× KALKULACJA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Zbiór nieruchomości podobnych

ULICA	DATA TRANSAKCJI	POLE POWIERZCHNI BUDYNKU [MKW.]	CENA TRANSAKCYJNA [PLN]	CENA 1 MKW. [PLN]	CENA 1 MKW. ZAKTUALIZOWANA [PLN]
ul. Ścieżka	2020-05-14	112,00	861 111	7 688	9 332
ul. Sygnetowa	2021-02-25	172,10	1 300 000	7 554	8 455
ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej	2021-02-04	101,13	750 000	6 858	7 724
ul. Przydrożna	2021-02-18	85,01	630 200	7 413	8 315
ul. Ścieżka	2020-05-07	112,00	787 037	7 027	8 545
ul. Stogi	2021-01-15	120,56	828 000	6 868	7 780
ul. Przydrożna	2021-01-27	70,87	478 400	6 750	7 620
ul. Przydrożna	2021-02-04	70,87	469 200	6 621	7 456
ul. Juranda ze Spychowa	2021-06-23	113,62	900 000	7 921	8 559
ul. Przydrożna	2021-05-12	85,01	634 259	7 461	8 165
ul. Echa Leśne	2021-01-04	54,56	405 460	7 431	8 445
ul. Orchowiecka	2020-05-20	120,38	824 074	6 846	8 295
ul. Orchowiecka	2020-03-12	120,60	796 296	6 603	8 151

Dane zbioru nieruchomości podobnych

CENA MINIMALNA:

CENA ŚREDNIA:

CENA MAKSYMALNA:

C MIN/C ŚR:

C MAKS./C ŚR:

7 456,40 PLN/M<sup>2</sup>

8 218,65 PLN/M<sup>2</sup>

9 331,51 PLN/M<sup>2</sup>

0,9073

1,1354



**KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUPA G1**

LP.	CECHA RYNKOWA	GRADACJA CECHY	STOPNIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH, OPIS/OCENA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	OCENA MINIMALNA W PROBIE	OCENA MAKSYMALNA W PROBIE	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
								MINIMUM	MAKSIMUM	
1	Lokalizacja	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	25%	0,2268	0,2839	0,2839
3	Standard budynku	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,1361	0,1703	0,1703
4	Powierzchnia lokalu	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
5	Powierzchnie przynależne	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
SUMA								100%	0,9073	1,1354
POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					494,55	M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					9 332,27	PLN/M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI					4 615 276,00	PLN				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKRĄGLENIE]					4 615 000	ZAOKRĄGLENIE				

**KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUPA G2**

LP.	CECHA RYNKOWA	GRADACJA CECHY	STOPNIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH, OPIS/OCENA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	OCENA MINIMALNA W PROBIE	OCENA MAKSYMALNA W PROBIE	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
								MINIMUM	MAKSIMUM	
1	Lokalizacja	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	25%	0,2268	0,2839	0,2839
3	Standard budynku	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,1361	0,1703	0,1703
4	Powierzchnia lokalu	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
5	Powierzchnie przynależne	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,1815
SUMA								100%	0,9073	1,1354
POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					1 088,01	M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					8 957,50	PLN/M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI					9 745 853,36	PLN				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKRĄGLENIE]					9 746 000	ZAOKRĄGLENIE				

43



**KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUPA G3**

LP.	CECHA RYNKOWA	GRADACJA CECHY	STOPNIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH, OPIS/OCENA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	OCENA MINIMALNA W PROBIE	OCENA MAKSYMALNA W PROBIE	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
								MINIMUM	MAKSIMUM	
1	Lokalizacja	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	25%	0,2268	0,2839	0,2839
3	Standard budynku	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,1361	0,1703	0,1703
4	Powierzchnia lokalu	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2043
5	Powierzchnie przynależne	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
SUMA								100%	0,9073	1,1354
POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					1 016,17	M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					9 144,89	PLN/M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI					9 292 761,48	PLN				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKRĄGLENIE]					9 293 000	ZAOKRĄGLENIE				

**KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUPA G4**

LP.	CECHA RYNKOWA	GRADACJA CECHY	STOPNIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH, OPIS/OCENA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	OCENA MINIMALNA W PROBIE	OCENA MAKSYMALNA W PROBIE	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
								MINIMUM	MAKSIMUM	
1	Lokalizacja	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2271
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	25%	0,2268	0,2839	0,2839
3	Standard budynku	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,1361	0,1703	0,1703
4	Powierzchnia lokalu	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,2043
5	Powierzchnie przynależne	2	Bardzo dobra, Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Bardzo dobra	20%	0,1815	0,2271	0,1815
SUMA								100%	0,9073	1,1354
POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					4 993,12	M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ					8 770,12	PLN/M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI					43 790 253,19	PLN				
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKRĄGLENIE]					43 790 000	ZAOKRĄGLENIE				

44





Numer grupy	Suma wartości nieruchomości z poszczególnych grup [PLN]
G1	4 615 000
G2	9 746 000
G3	9 293 000
G4	43 790 000
<b>RAZEM</b>	<b>67 444 000</b>

## IX.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM

### × ZAŁOŻENIA DO WYCENY

- Wartość rynkową gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 mkw. gruntu.
- W celu zobrazowania aktualnego trendu na rynku lokalnym dokonano badania współczynnika zmiany cen wskutek upływu czasu dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na analizowanym terenie. Badanie współczynnika zmiany cen wykazało nieznaczny wzrost cen nieruchomości wynoszący 3% w skali roku. W związku z powyższym do obliczeń przyjęto ceny nieruchomości z uwzględnieniem trendu zmiany cen.
- Przy oszacowaniu wartości wzięto pod uwagę wszystkie cechy mające wpływ na wartość nieruchomości na rynku lokalnym, opisane w pkt. VII.3. niniejszego opracowania.
- Zbiór nieruchomości podobnych utworzono na bazie transakcji sprzedaży gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną i/lub wielorodzinną.

#### Zbiór nieruchomości podobnych

Ulica	Data transakcji	Pole powierzchni gruntu [mkw.]	Cena netto [PLN]	Cena mkw. netto [PLN]	Cena mkw. netto [PLN] zaktualizowana
ul. Aluzyczna	2020-08-31	3 147	4 000 000	1 271	1 328
ul. Kobiąłka	2020-01-22	4 036	5 000 000	1 239	1 317
ul. Sąsiedzka	2021-03-30	3 654	4 500 000	1 232	1 265
ul. Romana Palestra	2021-02-18	3 885	3 690 750	950	979
ul. Zygmunta Stojowskiego	2021-08-11	11 477	9 308 189	811	824
ul. Skarbka z Gór	2020-09-30	6 779	5 423 200	800	834
ul. Ostródzka	2021-04-29	14 200	10 700 000	754	772
ul. Echa Leśne	2020-01-10	10 683	7 990 000	748	796

#### Dane ze zbioru nieruchomości podobnych

CENA MINIMALNA:	CENA MAKSYMALNA:	DELTA
772 PLN/M <sup>2</sup>	1 328 PLN/M <sup>2</sup>	555 PLN/M <sup>2</sup>

× CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

CECHA RYNKOWA	OPIS CECHY
Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	<p>Lokalizacja planowanej inwestycji to część Białoleki zwana Henryków, u zbiegu ulic Pułaskiego i Wiklinowej. Odległość od centrum Warszawy wynosi około 12 km. Najbliższą, większą arterią komunikacyjną jest ul. Modlińska, do której odległość wynosi około 1 km.</p> <p><b>Ocena cechy – dobra</b></p>
Otoczenie i sąsiedztwo	<p>W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca oraz szeregowa). Zieleni występująca głównie w ramach prywatnych posesji.</p> <p><b>Ocena cechy – bardzo dobra</b></p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>Zapisy mające wpływ na kształtowanie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy min. 5 m od ulic: głównej, zbiorczej i lokalnych. Wysokość budynku od 1,5 do 2,5 kondygnacji, wysokość do 10 m n.p.t. Minimalna wysokość budynku 1,5 kondygnacji. Miejsca postojowe 2-3 MP/"domek" lub segment. Ustala się wymóg dostosowania architektury nowych obiektów do charakteru i gabarytów wartościowych obiektów istniejących.</p> <p><b>Ocena cechy – bardzo dobra</b></p>
Ograniczenia w zabudowie	<p>Działka porośnięta drzewami i krzewami, które wymagają usunięcia przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego. Brak poważniejszych ograniczeń wymagających przygotowania nieruchomości do rozpoczęcia inwestycji.</p> <p><b>Ocena cechy – bardzo dobra</b></p>
Powierzchnia gruntu	<p>11 286 mkw.</p> <p><b>Ocena cechy – przeciętna</b></p>

× CHARAKTERYSTYKA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

CECHY PORÓWNAWCZE			
Ulica	ul. Sądzińska	Ul. Romana Palestra	Ul. Zygmunta Stojowskiego
Data transakcji	2021-03-30	2021-02-18	2021-08-11
Pow. gruntu (mkw.)	3 654	3 885	11 477
Cena transakcyjna (PLN)	4 500 000	3 690 750	9 308 189
Cena 1 mkw. (PLN/mkw.)	1 232	950	811
Cena 1 mkw. zaktualizowana (PLN/mkw.)	1 265	979	824
Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	Nieruchomość położona przy ul. Sądzińskiej w Warszawie. Najbliższą, większą arterią komunikacyjną jest ul. Modlińska, która znajduje się w odległości około 280 m. Do centrum miasta odległość wynosi około 14 km. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się przy ul. Modlińskiej.	Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 15 km. Czas dojazdu do centrum własnym środkiem transportu wynosi około 27 minut. Dojazd do nieruchomości umożliwia również transport publiczny. Najbliższy przystanek autobusowy (Sądkowska), z którego kursują dwie linie dzienna i jedna nocna, zlokalizowany jest około 280 m od nieruchomości. W odległości około 500 m znajduje się przystanek PKP Warszawa Pludy.	Nieruchomość położona przy ul. Z. Stojowskiego. Do centrum Warszawy odległość wynosi około 14 km. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się w odległości około 300 m, przy ul. Czołowej. W odległości około 650 m położona jest stacja PKP Warszawa Pludy. W najbliższej okolicy znikoma liczba punktów handlowo-usługowych.
	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – dobra	Ocena cechy – przeciętna
Otoczenie i sąsiedztwo	W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz teren zalesiony.	W sąsiedztwie nieruchomości przeważają grunty niezabudowane, zadrzewione i zakrzewione oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, często jeszcze w fazie realizacji.	W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane. W otoczeniu przebiega linia kolejowa.
	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – przeciętna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie teren oznaczony jest jako U/Mn/MW – usługi z zabudową mieszkaniową. Najważniejsze ustalenia	Na przedmiotowym terenie uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania terenu. Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem M – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna o	Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość posiada kilka różnych typów przeznaczenia terenu: KUL (droga lokalna), KUD (droga dojazdowa) oraz największe pod względem zajmowanego obszaru

CECHY PORÓWNAWCZE			
	dokumentu planistycznego: podstawowe przeznaczenie: usługi II i III stopnia obsługi, mieszkalnictwo wielorodzinne, małogabarytowe do 15 m wysokości, mieszkalnictwo jednorodzinne we wszelkich formach zabudowy. Minimalna ilość miejsc parkingowych: 2-3 MP/domek lub segment; 1,5 MP/1 mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym. Powierzchnia biologicznie czynna min. 60%; wprowadzenie zieleni towarzyszącej na działkach min. 20%.	zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinna niska. Najważniejsze ustalenia miejscowego planu: obowiązek odsunięcia linii ogrodzeń o min. 1,5 m od granicy śladu po Strudzie Jabłonna; zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej; obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu śladu po Strudzie Jabłonna poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacanie jej dodatkowymi nasadzeniami; wysokość zabudowy do 10 m w przypadku zabudowy jednorodzinnej i 13 m dla wielorodzinnej.  Przez nieruchomość przebiega ślad po Strudzie Jabłonna, który warunkuje szczególne zasady zabudowy (np. ustalone zapisami planu odległości od zabudowy	przeznaczenie MU (tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej). Najważniejsze ustalenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna i intensywna oraz wielorodzinna niska, nieuciążliwe usługi o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym; ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego, nie więcej niż 13 m n.p.t. dla budynków jednorodzinnych do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym nie więcej niż 10 m n.p.t.; obowiązek zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.
	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – przeciętna	Ocena cechy – dobra
Ograniczenia w zabudowie	Na nieruchomości znajdują się zabudowania wymagające rozbiórki przez rozpoczęciem procesu inwestycyjnego.	Nieruchomość umiarkowanie zadrzewiona.	Nieruchomość umiarkowanie zadrzewiona. Działki gruntu wchodzące w skład nieruchomości nie tworzą zwartego kompleksu.
	Ocena cechy – przeciętna	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – bardzo dobra
Powierzchnia gruntu	3 654 mkw.	3 885 mkw.	11 477 mkw.
	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – bardzo dobra	Ocena cechy – przeciętna

× KALKULACJA WARTOŚCI RYNKOWEJ

LP.	CECHY PORÓWNAWCZE	WAGI CECH (%) / ZAKRES KWOTOWY CECHY (PLN)	GRADAC JA CECH	WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE		
					ul. Sądziecka	ul. Romana Palestra	ul. Zygmunta Stojowskiego
	DATA TRANSAKCJI				2021-03-30	2021-02-18	2021-08-11
	POWIERZCHNIA GRUNTU (M²)			11 286	3 654	3 885	11 477
	CENA TRANSAKCYJNA (PLN)				4 500 000 PLN	3 690 750 PLN	9 308 189 PLN
	CENA 1 MKW. POWIERZCHNI (PLN/M²)				1 265 PLN	979 PLN	824 PLN
1	Lokalizacja dostępność komunikacyjna	25%	3	dobra	bardzo dobra	dobra	przeciętna
		138,87 PLN		KOREKTA	-69,43 PLN	0	69,43 PLN
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	2	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	przeciętna
		111,09 PLN		KOREKTA	0	0	111,09 PLN
3	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	20%	3	bardzo dobra	bardzo dobra	przeciętna	dobra
		111,09 PLN		KOREKTA	0	111,09 PLN	55,55 PLN
4	Ograniczenia w zabudowie	15%	2	bardzo dobra	przeciętna	bardzo dobra	bardzo dobra
		83,32 PLN		KOREKTA	83,32 PLN	0	0
5	Powierzchnia gruntu	20%	2	przeciętna	bardzo dobra	bardzo dobra	przeciętna
		111,09 PLN		KOREKTA	-111,09 PLN	-111,09 zł	0
SUMA WAG CECH		100%		SUMA KOREKTY	-97,20 PLN	0,00 PLN	236,07 PLN
CENA 1 M² PO KOREKCIE (PLN/M²)					1 167,73	978,89	1 060,17
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 M² POWIERZCHNI (PLN/M²)					1 068,93 PLN		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ (PLN)					12 063 943,98 PLN		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI PO ZAOKRĄGLENIU (PLN)					-3	12 064 000 PLN	

IX.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM W PODEJŚCIU MIESZANYM

Metodyka wyceny

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym ze względu na planowany proces inwestycyjny na nieruchomości zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową.

Wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju

Wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju została określona w punkcie IX.1. niniejszego opracowania w wysokości 67 444 144 PLN.

Koszty związane w rozwojem nieruchomości

- Koszty zakupu



Koszty te obejmują w szczególności opłaty pośredników, opłaty prawne, notarialne i sądowe, które należne będą w związku z zakupem nieruchomości oraz koszty związane z wykonaniem analiz opłacalności zakupu inwestycji przez potencjalnego nabywcę. Koszty te oszacowano w wysokości około 1 % wartości rynkowej nieruchomości.

- Koszty wstępne

Koszty te obejmują koszty niezbędne do poniesienia przed rozpoczęciem budowy. Mogą one obejmować np. koszty związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości takie, jak koszty usunięcia ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych, koszty pozyskania ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, koszty związane z ochroną środowiska, koszty rozbiórki, koszty prac przygotowawczych, wycinkę drzew i inne koszty wstępne wynikające z przepisów prawa. Biorąc pod uwagę kosztorys niniejszej inwestycji przyjęto koszty wycinki drzew, koszty przyłączy, mapy, geotechnikę, inwentaryzację zieleni. Koszty wstępne przyjęto zgodnie z informacją uzyskaną od Zleceniodawcy na poziomie 1 430 000 PLN.

- Koszty budowy

Koszty budowy powierzchni użytkowej przyjęto na poziomie rynkowym, na podstawie cenników branżowych firm Sekocenbud, Wacetob oraz własnej bazy danych Emmerson Evaluation obrazującej koszty budowy budynków o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie Warszawy. Z uwagi na charakter inwestycji oraz przedstawiony przez Inwestora wstępny budżet, koszty budowy przyjęto na poziomie 4 700 PLN/mkw. Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania inwestycji, całkowite koszty twarde budowy pozostałe do poniesienia przyjęto w wysokości 35 419 200 PLN.

- Koszty zarządzania projektem oraz koszty dokumentacji

Na podstawie analizy inwestycji realizowanych na terenie rynku lokalnego oraz dostępnych biznes planów i cenników budowlanych ustalono, iż koszty zarządzania projektem oraz koszty dokumentacji dla podobnych inwestycji zawierają się w granicach od 3 % do 5 % całkowitych kosztów budowy. Dla przedmiotowej nieruchomości ww. koszty przyjęto na poziomie 3 % całkowitych kosztów budowy. Dokumentacja projektowa dla inwestycji została przygotowana przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, więc koszt w tym zakresie w dużym stopniu został już poniesiony przez inwestora.

- Koszty marketingu, sprzedaży, obsługi prawnej, wycen

Na podstawie analizy rynku projektów komercyjnych ustalono, iż koszty związane z marketingiem oraz reklamą, koszty związane ze sprzedażą, koszty prawne, doradztwa, wycen itp. zawierają się w granicach od 3 % do 5 % wartości nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji. Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto koszt w wysokości 3 % od wartości docelowej nieruchomości.

- Rezerwa na koszty nieprzewidziane

Na podstawie analizy rynku projektów deweloperskich i komercyjnych ustalono, iż w przypadku budowy nowych obiektów rezerwa na koszty nieprzewidziane zawiera się w granicach od 3% do 10 % całkowitych kosztów budowy w zależności od skali, specyfikacji oraz wielkości szacunkowego ryzyka zdarzeń nieprzewidzianych. Dla przedmiotowej inwestycji przyjęto rezerwę na koszty



nieprzewidziane w wysokości 4 % całkowitych kosztów budowy.

- Podatki i opłaty

W kalkulacji uwzględniono koszty związane z opłatami publiczno-prawnymi ponoszonymi przez Inwestora w okresie realizacji inwestycji. Podatek od nieruchomości ustalono na podstawie stawek aktualnie obowiązujących na terenie Warszawy. Łączne koszty podatków i opłat określono w wysokości 20 343 PLN.

- Koszty finansowania

Dla potrzeb obliczenia kosztów finansowania przeprowadzono analizę typowych zachowań inwestorów na rynku nieruchomości w zakresie finansowania inwestycji w zależności od rodzaju inwestycji, jej wielkości i specyfiki. Do kosztów finansowania zaliczono m.in. odsetki, prowizje i opłaty. Koszt finansowania projektu określono w wysokości 6 % od całkowitych kosztów projektu.

*Zysk inwestora*

Zysk inwestora w przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej szacowany jest jako procentowy udział w całkowitych kosztach związanych z rozwojem, bądź jako procentowy udział w docelowej wartości inwestycji. Rynkowy zysk inwestora dla podobnych nieruchomości na rynku lokalnym liczony od całkowitych kosztów związanych z rozwojem oscyluje w granicach 18-30 %. Po przeprowadzeniu analizy planowanego przedsięwzięcia, na potrzeby niniejszej wyceny zysk inwestora przyjęto na poziomie 25% łącznych kosztów związanych z realizacją inwestycji.

× KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W STANIE AKTUALNYM W PODEJŚCIU MIESZANYM

Wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju		
		67 444 144 PLN
Koszty związane z rozwojem nieruchomości		
Koszty zakupu	1,00%	120 640 PLN
Koszty wstępne		1 430 000 PLN
Koszty budowy		
Koszty budowy		35 419 200 PLN
Zarządzanie projektem i dokumentacja	3,00%	1 062 576 PLN
Opłaty i inne koszty		
Marketing, sprzedaż, obsługa prawna, wyceny itp.	3,00%	2 023 324 PLN
Rezerwa na koszty nieprzewidziane	4,00%	1 416 768 PLN
Podatki i opłaty		20 343 PLN
Koszty finansowania	6,00%	2 489 571 PLN
Suma		43 982 422 PLN
Zysk inwestora		
ZI	25,00%	10 995 606 PLN
Wartość rynkowa nieruchomości		
WR		12 466 116 PLN
	po zaokrągleniu	12 466 000 PLN
	za 1 mkw. gruntu	1 105 PLN
	za 1 mkw. PUM	1 654 PLN

## X. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

### x WYNIK WYCENY

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Wiklinowej, w dzielnicy Białołęka. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta WA3M/00082057/0. Księga wieczysta obejmuje działkę ewid. oznaczoną jako nr 31/18 (numer działki ewid. zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, w związku z nieujawnionym w ww. KW podziałem geodezyjnym) z obrębem 4-04-17, stanowiącą przedmiot prawa własności. Przedmiotowy grunt ma łączną powierzchnię 11 286 mkw.

Na przedmiotowym terenie planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zjazdami. Łączna projektowana powierzchnia użytkowa 69 lokali mieszkalnych wynosi 7 591,85 mkw. Do każdego lokalu mieszkalnego przynależą będą 2 miejsca postojowe. Stan zaawansowania inwestycji na dzień wyceny wynosi 0%.

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym, oszacowana w podejściu porównawczym, według poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

**67 444 000 PLN**

**Słownie: sześćdziesiąt siedem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym, oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi:

**12 064 000 PLN**

**Słownie: dwanaście milionów sześćdziesiąt cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym, oszacowana w podejściu mieszanym, wynosi:

**12 466 000 PLN**

**Słownie: dwanaście milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### x UZASADNIENIE

Wartości rynkowe poszczególnych lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych zaprojektowanych do wzniesienia na terenie przedmiotowej nieruchomości zostały określone w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej, po uprzednim przeanalizowaniu rynku lokalnego.

Wartości jednostkowe określone dla poszczególnych lokali mieszkalnych w podejściu porównawczym (w stanie docelowym deweloperskim) zawierają się w przedziale cenowym uzyskiwanym na analizowanym rynku lokalnym. Wynik obliczeń oraz analiza transakcji uzyskiwanych za nieruchomości podobne pozwalają stwierdzić, że obliczona wartość przedmiotowych lokali jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku.

Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma:

- lokalizacja wśród zabudowy jednorodzinnej (przedmiejski charakter lokalizacji),

- atrakcyjna architektura budynku i nowoczesna forma,
- planowane tereny zieleni oraz tereny rekreacji,
- dobra struktura i rozkład pokoi w lokalach mieszkalnych,
- przynależność 2 miejsc postojowych do każdego lokalu oraz ogródków,

Wartość nieruchomości obniża:

- ograniczona dostępność środków transportu publicznego,
- ograniczona dostępność placówek oświatowych i obiektów handlowo-usługowych w otoczeniu.

## XI. KLAUZULE

### x UWARUNKOWANIA WYCENY

- Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: *budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białołęka*. Wycenę wykonano przy założeniu, że inwestycja otrzyma pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej, zostanie zrealizowana zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, wykończona w zakładanym standardzie oraz oddana do użytkowania bez zastrzeżeń.
- Autorom opracowania przedstawiono wersję elektroniczną projektu budowlanego. Przyjęto założenie, że przedstawiona kopia jest zgodna z oryginałem, który został złożony wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla inwestycji.
- Projektowaną łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (PUM 7 591,85 mkw.) przyjęto na podstawie przedstawionego dokumentu *KONCEPCJA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIKLINOWA, WARSZAWA, LUTY 2021*.
- Wycenę wykonano przy założeniu, że w ramach inwestycji powstaną domy jednorodzinne jednolokalowe i domy jednorodzinne dwulokalowe. Nieruchomość zostanie podzielona na działki – odrębne dla każdego domu jednorodzinnego jednolokalowego i odrębne dla domów jednorodzinnych dwulokalowych. Klient nabywający lokal w budynku jednolokalowym, nabywał będzie również działkę na której budynek jest posadowiony. Klient nabywający lokal w budynku dwulokalowym nabywał będzie udział w działce, na której budynek dwulokalowy jest posadowiony. Dodatkowo, wszyscy nabywcy poszczególnych lokali/budynków nabędą udział w drodze wewnętrznej stanowiącej obsługę wewnętrzną inwestycji.
- Na terenie inwestycji planowane jest wykonanie miejsc postojowych w ilości 2MP/lokal. Wycenę wykonano przy założeniu, że miejsca te będą przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli wyodrębnionych lokali.



- Założono, że z prawem własności lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Wycena została sporządzona przy założeniu, że na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży gruntu (akt notarialny Rep. A Nr 4516/2020) zawarta zostanie umowa przyrzeczona. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął 2022-01-15, nie został jednak spełniony warunek uzyskania przez Stronę Kupującą ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Wycenę sporządzono przy założeniu, że zawarcie umowy przyrzeczonej dojdzie, a strony umowy porozumieją się w tej kwestii.

**× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI**

- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

**× STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI**

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

**× ZAGROŻENIA**

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości



w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

- Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 2020-03-11 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Zostały wprowadzone ograniczenia w podróżach i działalności niektórych branż gospodarki. Jest to sytuacja, z którą rynek nieruchomości nigdy dotychczas się nie spotkał.

Wycena została sporządzona na podstawie danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości, który był możliwy do jego zidentyfikowania w pierwszej fazie tego zjawiska. Ze względu na wciąż nie opanowany rozwój pandemii oraz powtarzające się ograniczenia i lockdowny niniejsza wycena została sporządzona przy dużej dozie niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku nieruchomości, w tym również nieruchomości mieszkaniowych, do których należy wyceniana nieruchomość.

Rekomenduje się aktualizację wyceny po zakończeniu pandemii, celem zweryfikowania wpływu obecnej sytuacji na wartość nieruchomości.

#### × PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

#### × OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

#### × PRAWA AUTORSKIE

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją,

fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem.

## XII. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



Warszawa, 2022-02-24

## XIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Zestawienie oszacowanych wartości przedmiotowych lokali mieszkalnych.
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Mapa lokalizacyjna.
4. Obszary ryzyka związane z nieruchomością wraz z ogólną opinią na temat kierunku w pływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.
5. Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA3M/00082057/0 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2022-02-23.
6. Wypis z rejestru gruntów dla działki ewid. 31/18, obręb 4-04-17, z dnia 2020-12-14.
7. Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki ewid. 31/18, obręb 4-04-17, z dnia 2020-12-14.
8. Biznesplan inwestycji przedstawiony przez Zamawiającego.
9. Polisa OC Wykonawcy.

### Załączniki na płycie CD:

10. Odpis zwykły księgi wieczystej nr WA3M/00082057/0 z dnia 2021-05-10 (przedstawiony w wersji elektronicznej).
11. Akt notarialny Rep. Nr 4516/2020 z dnia 2020-11-04 – umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości.
12. Akt notarialny Rep. Nr 49479/2020 z dnia 2020-12-14 – umowa cesji praw i obowiązków wynikających z ww. umowy przedwstępnej.
13. Wypis ze Zmiany Uproszczonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Henryków-Wiśniewo z dnia 2021-01-28.

14. Wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 2021-06-29, budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
15. Koncepcja Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Jednorodzinnej, Wiklinowa, Warszawa z lutego 2021 r.
16. Projekt budowlany konstrukcji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Warszawie, opracowany przez HM FACTORY SP.O.O. (Grupa INWEST S.A.) z czerwca 2021 r. (przedstawiony w wersji elektronicznej).
17. Standard prac wykończeniowych dla lokali „Osiedla Wiklinowa” (Grupa INWEST S.A.).
18. Rzuty kondygnacji budynku, stanowiące załącznik do ww. projektu budowlanego.
19. Projekt architektoniczno-budowlany z dnia 2021-06-22 (przedstawiony w wersji elektronicznej).

**Lokale mieszkalne**

L. P.	NR LOKALU MIESZKALNEGO	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [MKW.]	POWIERZCHNIA OGRÓDKA	WARTOŚĆ NETTO [PLN/1 MKW.]	WARTOŚĆ NETTO [PLN]
1	1	112,45	139,41	9 145	1 028 343
2	2a	113,48	34,25	8 770	995 233
3	2b	113,48	34,25	8 770	995 233
4	3a	98,91	45,72	8 958	885 987
5	3b	98,91	70,23	9 332	923 055
6	4a	98,91	141,39	9 332	923 055
7	4b	98,91	42,07	8 958	885 987
8	5a	113,48	31,00	8 770	995 233
9	5b	113,48	31,00	8 770	995 233
10	6	112,45	71,96	9 145	1 028 343
11	7	112,45	128,33	9 145	1 028 343
12	8a	113,48	30,98	8 770	995 233
13	8b	113,48	30,98	8 770	995 233
14	9a	98,91	41,97	8 958	885 987
15	9b	98,91	83,03	9 332	923 055
16	10a	98,91	139,79	9 332	923 055
17	10b	98,91	42,55	8 958	885 987
18	11a	113,48	31,75	8 770	995 233
19	11b	113,48	31,75	8 770	995 233
20	12	112,45	73,48	9 145	1 028 343
21	13a	113,48	58,61	9 145	1 037 762
22	13b	113,48	30,22	8 770	995 233
23	14a	113,48	30,39	8 770	995 233
24	14b	113,48	30,53	8 770	995 233
25	15a	113,48	30,71	8 770	995 233
26	15b	113,48	30,85	8 770	995 233

27	16a	113,48	30,99	8 770	995 233
28	16b	113,48	31,15	8 770	995 233
29	17a	113,48	31,32	8 770	995 233
30	17b	113,48	31,56	8 770	995 233
31	18a	113,48	31,73	8 770	995 233
32	18b	113,48	31,73	8 770	995 233
33	19a	113,48	31,73	8 770	995 233
34	19b	113,48	79,65	9 145	1 037 762
35	20a	98,91	117,24	9 332	923 055
36	20b	98,91	41,29	8 958	885 987
37	21a	98,91	41,23	8 958	885 987
38	21b	98,91	41,17	8 958	885 987
39	22a	113,48	30,06	8 770	995 233
40	22b	113,48	30,06	8 770	995 233
41	23a	113,48	29,95	8 770	995 233
42	23b	113,48	29,86	8 770	995 233
43	24a	113,48	29,77	8 770	995 233
44	24b	113,48	29,74	8 770	995 233
45	25a	113,48	29,85	8 770	995 233
46	25b	113,48	30,14	8 770	995 233
47	26a	98,91	41,42	8 958	885 987
48	26b	98,91	41,75	8 958	885 987
49	27a	98,91	42,00	8 958	885 987
50	27b	98,91	42,35	8 958	885 987
51	28a	113,48	31,64	8 770	995 233
52	28b	113,48	31,91	8 770	995 233
53	29	112,45	71,56	9 145	1 028 343
54	30a	113,48	86,30	9 145	1 037 762
55	30b	113,48	44,68	8 770	995 233
56	31a	113,48	36,70	8 770	995 233
57	31b	113,48	36,54	8 770	995 233
58	32a	113,48	34,88	8 770	995 233
59	32b	113,48	43,58	8 770	995 233
60	33a	113,48	36,24	8 770	995 233
61	33b	113,48	36,05	8 770	995 233
62	34a	113,48	43,02	8 770	995 233
63	34b	113,48	43,02	8 770	995 233
64	35a	113,48	35,26	8 770	995 233
65	35b	113,48	35,08	8 770	995 233
66	36a	113,48	42,57	8 770	995 233
67	36b	113,48	42,39	8 770	995 233
68	37a	113,48	34,54	8 770	995 233
69	37b	113,48	67,39	9 145	1 037 762
RAZEM		7 591,85			67 444 000





Droga dojazdowa i otoczenie



Droga dojazdowa



Droga dojazdowa



Widok na nieruchomość i sąsiednie budynki



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość





Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość

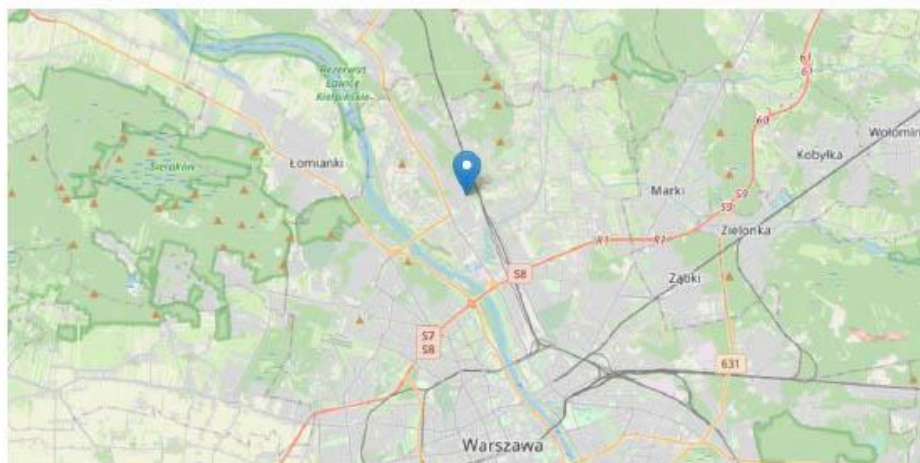


Widok na nieruchomość



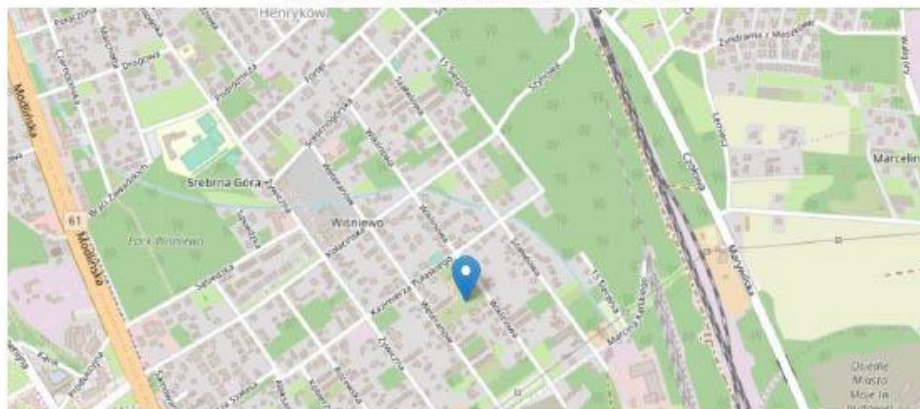
Widok na nieruchomość

## LOKALIZACJA OGÓLNA



Źródło: OpenStreetMap

## LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



Źródło: OpenStreetMap

**WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA ZWIĄZANYCH Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ  
WRAZ Z OGÓLĄ OPINIĄ NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZEGO NA POZIOM WARTOŚCI  
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI**

Zgodnie ze standardem „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym
Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00082057/0. Nieruchomość gruntowa z ww. księgi obejmuje działkę ewid. 31/18 (w treści KW oznaczona jako 31/12) o powierzchni 11 286 mkw. W księdze wieczystej nie zostało ujawnione aktualne oznaczenie nieruchomości. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka - brak wad prawnych.
Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości
Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reparyacyjnych w stosunku do nieruchomości. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy
Obszar nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem świadczącym o wiodącej funkcji nieruchomości jest Uchwała Nr XXI/306/2000 z dnia 7 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo w Gminie Warszawa - Białoleka zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa - Białoleka w dniu 29 listopada 1994 r. oraz ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo.  Rzeczoznawcom przedstawiono również wypis z ww. miejscowego planu z dnia 2021-01-28. Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz symbolem K – dotyczy ulic Weteranów D i Wiklinowej D (ulic dojazdowych).  Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębu 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białoleka.  Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Wiklinowej, Weteranów oraz ul. Pułaskiego. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z zagrożeniami środowiskowymi



<p>W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na zagrożenia środowiskowe, w szczególności na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.</p> <p>Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.</p>
<p>Ryzyko związane ze stanem technicznym</p> <p>Na dzień wyceny dla nieruchomości złożony jest wniosek o pozwolenie na budowę, przyjęty w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dnia 2021-06-29. Opis inwestycji wskazany we wniosku: budowa 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działce 31/18 z obrębem 4-04-17 przy ul. Wiklinowej/ ul. Kazimierza Pułaskiego/ ul. Weteranów w m. st. Warszawie, dzielnica Białoleka.</p> <p>Wycenę wykonano przy założeniu, że inwestycja otrzyma pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej, zostanie zrealizowana zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, wykończona w zakładanym standardzie oraz oddana do użytkowania bez zastrzeżeń.</p> <p>Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.</p>
<p>Ryzyko związane z płynnością nieruchomości</p> <p>Grundy inwestycyjne o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny lub/i wielorodzinny są przedmiotem obrotu na rynku. Obrót takimi nieruchomościami jest średnio rozwinięty. Rocznie odnotowuje się do kilkunastu transakcji sprzedaży nieruchomości o podobnym charakterze do wycenianej. Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości jako gruntu inwestycyjnego na rynku wynosi około 12-18 miesięcy.</p> <p>Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej są częstym przedmiotem obrotu na rynku. Przewidywany średni okres ekspozycji jednej jednostki sprzedażowej na rynku wynosi 4 – 6 miesięcy.</p> <p>Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.</p>
<p>Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów</p> <p>Nieruchomość postrzegana jako atrakcyjna przez potencjalnych inwestorów. Korzystny wpływ na wartość ma: lokalizacja wśród zabudowy jednorodzinnej (przedmiejski charakter lokalizacji), atrakcyjna architektura budynku i nowoczesna forma, planowane tereny zieleni oraz tereny rekreacji, dobra struktura i rozkład pokoi w lokalach mieszkalnych, przynależność 2 miejsc postojowych do każdego lokalu oraz ogródków.</p> <p>Wartość nieruchomości obniża: ograniczona dostępność środków transportu publicznego, ograniczona dostępność placówek oświatowych i obiektów handlowo-usługowych w otoczeniu.</p> <p>Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.</p>
<p>Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości</p> <p>Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny, a nieruchomości podobne są przedmiotem obrotu na rynku. W związku z tym w naszej ocenie nieruchomości może być przedmiotem zabezpieczenia przez bank.</p> <p><i>Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 2020-03-11 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Zostały wprowadzone ograniczenia w podróżach i działalności niektórych branż gospodarki. Jest to sytuacja, z którą rynek nieruchomości nigdy dotychczas się nie spotkał.</i></p> <p><i>Wycena została sporządzona na podstawie danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości, który był możliwy do jego zidentyfikowania w pierwszej fazie tego zjawiska. Ze względu na wciąż nie opanowany rozwój pandemii oraz powtarzające się ograniczenia i lockdowny niniejsza wycena została sporządzona przy dużej dozie niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku nieruchomości, w tym również nieruchomości mieszkaniowych, do których należy wyceniana nieruchomość.</i></p> <p><i>Rekomenduje się aktualizację wyceny po zakończeniu pandemii, celem zweryfikowania wpływu obecnej sytuacji na wartość nieruchomości.</i></p>

**Załącznik nr 2 do Warunków Emisji**

**Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**

**ul. Fabryczna 5**

**00-446 Warszawa**

**Raport z wyceny udziałów**

**spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**



Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

10 marca 2022 roku

Dla: Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5

00-446 Warszawa

Na podstawie umowy z dnia 8 marca 2022 roku zawartej pomiędzy Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. („Spółka”) oraz Robert Pabich sp. z o.o. („Podmiot Wyceniający”) sporządziliśmy raport z oszacowania wartości godziwej udziałów Spółki („Wycena”).

Wycena została sporządzona w celu określenia wartości godziwej udziałów Spółki dla potrzeb ustanowienia na nich zastawu zabezpieczającego emisję obligacji. Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych oraz z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Robert Pabich sp. z o.o. jest podmiotem wyspecjalizowanym w wycenach aktywów. Pomędzy Podmiotem Wyceniającym a Spółką nie występują bezpośrednie powiązania osobowe ani kapitałowe, nie jesteśmy udziałowcem Spółki ani akcjonariuszem HM Inwest S.A. Powyższe oświadczenie dotyczy również podmiotów kontrolowanych przez Podmiot Wyceniający, pracowników Podmiotu Wyceniającego oraz osoby blisko związane z pracownikami Podmiotu Wyceniającego. Nie jesteśmy biegłym rewidentem Spółki. Nie identyfikujemy również żadnego konfliktu interesów w związku z realizacją Wyceny i sporządzeniem niniejszego Raportu z Wyceny („Raport”).

Zawarte w Raporcie dane, założenia oraz wnioski są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami i zostały przedstawione zgodnie z naszą najlepszą wiedzą. Zlecenie Wyceny i sporządzenia niniejszego Raportu nie było uwarunkowane przygotowaniem lub przedstawieniem w Raporcie wniosków i konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami. Nasze wynagrodzenie nie jest uzależnione od przedstawienia w Raporcie wyników ze z góry zakładanymi wartościami przedmiotu wyceny, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny ani konkluzji Raportu korzystnej dla Spółki. Nasze analizy, opinie i konkluzje przedstawione w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-112-83-91  
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 760  
+48 71 750 10 99  
kontakt@robertpabich.eu  
ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

---

**Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**

---

Niniejszy Raport nie jest rekomendacją inwestycyjną. Przy realizacji niniejszego zlecenia nie wykonaliśmy żadnych prac o naturze audytu. Raport nie dotyczy również jakichkolwiek kwestii podatkowych ani prawnych.

Treść raportu należy traktować jako spójną i jednolitą całość. Żaden element, część lub strona raportu nie może być wykorzystywana bądź interpretowana bez zapoznania się z jego całością.

**Wycena została sporządzona wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, przy uwzględnieniu ostatnich dostępnych danych i uwarunkowań istniejących w tej dacie.**



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-112-53-91  
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 760  
☎ +48 71 75 01 699  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

## SPIS TREŚCI

<b>1. Część ogólna .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Autor wyceny.....	4
1.3. Źródła informacji .....	5
1.4. Metodyka wyceny w podejściu dochodowym .....	5
1.5. Metodyka wyceny w podejściu majątkowym .....	8
1.6. Wybór metody wyceny .....	9
<b>2. Część szczegółowa .....</b>	<b>13</b>
2.1. Analiza danych finansowych .....	13
2.2. Wycena Spółki metodą majątkową .....	17
<b>3. Podsumowanie.....</b>	<b>18</b>



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stangardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-482-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 700  
+48 71 75 01 000  
kontakt@robertpabich.eu  
ul. Stangardzka 11B, 54-155 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

## 1. Część ogólna

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są udziały Spółki:

Nazwa: Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.  
 Adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa  
 KRS: 0000868423  
 NIP: 5252842327  
 REGON: 387521360  
 Dzień Wyceny: 31 grudnia 2021 roku

Według zapisów w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 PLN oraz dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Jedynym udziałowcem Spółki jest HM Inwest S.A.

### 1.2. Autor wyceny

Autorami niniejszej wyceny są Robert Pabich oraz Adam Kołaczyk.

Robert Pabich od 20 lat pracuje w audycie i finansach, w latach 2001-2014 w Arthur Andersen, Ernst&Young i Deloitte ostatnio na stanowisku dyrektora audytu. W roku 2007 roku uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta. W tym czasie zrealizował m.in. audyty sprawozdań finansowych oraz usługi biegłego rewidenta przy Prospekcie Emisyjnym m.in. grupy kapitałowej Tarczyński oraz grupy Kapitałowej Impel na potrzeby IPO (pierwsza emisja akcji na GPW). W latach 2014-2016 dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finance) gdzie odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W latach 2014-2016 jako dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finance) odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W roku 2016 pełniąc funkcje dyrektora finansowego w grupie Dijo odpowiadał za finanse (kontroling finansowy i produkcyjny, dział księgowy, kadry i płace IT). Od 2014 niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC Rokita S.A., od 2018 roku niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC EXOL S.A. Od 2016 prezes zarządu w Robert Pabich sp. z o.o. specjalizującej się w wycenach.



Robert Pabich sp. z o.o.  
 ul. Stargardzka 11B  
 54-155 Wrocław  
 NIP: 897-182-63-91  
 Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
 VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
 Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 700  
 +48 71 75 01 000  
 kontakt@robertpabich.eu  
 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

---

**Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**

---

Adam Kołaczyk ma 25 lat doświadczenia zawodowego w finansach, audycie, rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych wg MSSF i ustawy o rachunkowości, sprawozdawczości instytucji finansowych i zarządzaniu ryzykiem kredytowym i rynkowym. W latach 1996-2002 pracował w dziale Audytu i Doradztwa Biznesowego Arthur Andersen. W latach 2002-2020 w Deloitte (od 2008 roku w roli Partnera), gdzie współpracował głównie z instytucjami finansowymi i spółkami giełdowymi doradzając im w rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych według MSSF i Ustawy o Rachunkowości, zarządzaniu ryzykiem, wdrożeniach wymogów regulacyjnych, a także rozwijał i wdrażał systemy informatyczne służących do wyceny instrumentów finansowych. Brał również udział w projektach due diligence banków, przedsiębiorstw i portfeli wierzytelności oraz przeglądach jakości aktywów w bankach (asset quality reviews).

### 1.3. Źródła informacji

W celu oszacowania wartości Przedmiotu Wyceny niezbędne było przeprowadzenie analizy informacji dotyczących Spółki. Wykorzystano informacje ogólnodostępne oraz przekazane przez Spółkę, m.in.:

1. Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 8 marca 2022 roku
2. Sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych
3. Uchwały zgromadzeń wspólników
4. Przedwstępna umowa zakupu gruntu (wraz z aneksem)

Wykorzystane dane nie były weryfikowane pod względem ich zgodności ze stanem faktycznym. Autorzy oraz Podmiot Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za dokładność i kompletność dostarczonych informacji ani za nienależyte wykonanie usługi będące następstwem nieprawdziwych, nierzetelnych lub niedokładnych informacji przekazanych przez Spółkę.

### 1.4. Metodyka wyceny w podejściu dochodowym

Podejście dochodowe zakłada wycenę przedsiębiorstwa w oparciu o bieżącą wartość przepływów pieniężnych, które według oczekiwań zostaną wygenerowane przez przedsiębiorstwo w przyszłości.



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-182-63-91  
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 760  
☎ +48 71 75 01 00  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław



Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

Jedną z metod podejścia dochodowego jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (discounted cash flow - DCF).

W celu dokonania analizy wartości spółki przeprowadza się następujące kroki:

1. Określenie przewidywanych wielkości przepływów pieniężnych w okresie objętym prognozą,
2. Zdyskontowanie tych wielkości do wartości na dzień analizy (NPV) przy użyciu stopy dyskonta uwzględniającej relatywne ryzyko osiągnięcia tych przepływów oraz wartości pieniądza w czasie,
3. Określenie zdyskontowanej wartości rezydualnej, rozumianej jako wartość przepływów pieniężnych po okresie objętym szczegółową prognozą,
4. Dodanie wartości rezydualnej do wartości NPV.

Otrzymana wielkość stanowi wartość firmy (w przypadku wykorzystania podejścia FCFF – Free Cash Flow to the Firm), czyli innymi słowy ilość gotówki potrzebnej do nabycia wszystkich udziałów w spółce oraz spłacenia całego zadłużenia oprocentowanego a w przypadku grup kapitałowych, również udziałowców mniejszościowych. Aby otrzymać wartość kapitału własnego, należy więc wartość firmy obniżyć o wartość udziałów mniejszościowych i długu netto. W przypadku wykorzystania podejścia FCFE (Free Cash Flow to Equity), otrzymana wielkość stanowi wartość kapitału własnego przed korektą o aktywa nieoperacyjne (np. gotówka).

Należy podkreślić, iż wartość bieżąca wartości rezydualnej przyszłych wolnych przepływów pieniężnych wraz z wartością bieżącą wolnych przepływów pieniężnych w okresie projekcji, pozwala oszacować wartość rynkową przedsiębiorstwa przy założeniu płynności akcji/udziałów oraz przy założeniu posiadania pakietu kontrolnego. W przypadku braku płynności lub kontroli nad przedsiębiorstwem, należy dokonać korekt otrzymanej wartości. Poniżej znajduje się definicja wolnych przepływów pieniężnych do właścicieli (FCFE):

EAT (zysk netto)

<i>plus:</i>	Amortyzacja
<i>minus:</i>	Wzrost kapitału obrotowego netto finansowany kapitałem własnym
<i>plus:</i>	Inne pozycje niepieniężne
<i>minus:</i>	Nakłady inwestycyjne finansowane kapitałem własnym



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-182-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 700  
+48 71 75 01 00  
kontakt@robertpabich.eu  
ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

*plus:* Wzrost wartości długu oprocentowanego

= Wolne przepływy pieniężne do właścicieli

Definicja wolnych przepływów pieniężnych do przedsiębiorstwa (FCFF) wygląda w następujący sposób:

EBIT (zysk przed oprocentowaniem i opodatkowaniem)

*minus:* podatek dochodowy

*plus:* Amortyzacja

*minus:* Wzrost kapitału obrotowego netto

*minus:* Nakłady inwestycyjne

*plus:* Inne pozycje niepieniężne

= Wolne przepływy pieniężne do przedsiębiorstwa

Przepływy pieniężne, będące podstawą oszacowania wartości w podejściu dochodowym, są sprowadzane do wartości bieżącej za pomocą dyskontowania odpowiednią dla danego przedsiębiorstwa stopą dyskontową, a następnie sumowane, według poniższego wzoru:

$$EV = \sum_{i=1}^t \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{RV}{(1+k)^t}$$

gdzie:

EV – wartość przedsiębiorstwa

t – liczba okresów szczegółowej prognozy,

k – stopa dyskontowa,

CF<sub>i</sub> – przepływ będący podstawą oszacowania wartości przedsiębiorstwa (FCFF, FCFE) w okresie i,

RV – wartość rezydualna.

Wartość rezydualna stanowi zsumowaną wartość wszystkich przepływów, które wystąpią po okresie szczegółowej prognozy na koniec okres prognozy. Uzyskuje się ją poprzez zastosowanie poniższego wzoru:

$$RV = \frac{CF_t \cdot (1 + g)}{(k - g)}$$

gdzie:

RV – wartość rezydualna,



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-495 Wrocław  
NIP: 887-482-63-91  
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 760  
☎ +48 71 75 01 00  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-156 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

$CF_t$  – przepływ będący podstawą oszacowania wartości przedsiębiorstwa w okresie  $t$ ,

$g$  – stopa wzrostu przepływów po okresie szczegółowej prognozy,

$k$  – stopa dyskontowa.

### 1.5. Metodyka wyceny w podejściu majątkowym

Metoda skorygowanych aktywów netto polega na wyznaczeniu wartości godziwej (rozumianej zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., z późniejszymi zmianami, Art. 28. pkt 6) posiadanych przez dane przedsiębiorstwo składników majątku. Do tego celu najczęściej angażuje się odpowiednich rzeczoznawców. Przeszacowania przez nich dokonywane dotyczą przede wszystkim aktywów trwałych oraz zapasów. Nie należy zapominać o tym, że również należności i zobowiązania mogą wymagać odpowiedniej korekty. W przypadku należności należy wziąć pod uwagę korektę z tytułu nieściągalnych należności. Przede wszystkim powinna ona dotyczyć należności przeterminowanych. Uogólnione równanie metody skorygowanych aktywów netto przedstawia się w następujący sposób:

$$W_p = (A + K_A) - (P_O + K_{P_O})$$

Gdzie:

$W_p$  - wartość przedsiębiorstwa,

$A$  - wartość księgowa aktywów,

$K_A$  - korekta wartości księgowej aktywów,

$P_O$  - wartość księgowa pasywów obcych,

$K_{P_O}$  - korekta wartości księgowej pasywów obcych

Warto zaznaczyć, że wartość godziwa jest wartością teoretyczną, która nie zawsze musi być zgodna z wartością po jakiej transakcja sprzedaży doszłaby do skutku. W niektórych opracowaniach wartość godziwą uznaje się nawet jako jedynie koncepcję wyceny, podkreślając jej wręcz filozoficzną naturę. Główne założenia wartości godziwej stanowią, że oba podmioty są w równym stopniu zainteresowane

#### Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

transakcją, są odpowiednio poinformowane i niepowiązane. W praktyce, jeśli nie istnieje zorganizowany rynek, sytuacja taka bardzo rzadko zachodzi. Nawet w przypadku występowania zorganizowanego rynku często stwierdza się występowanie odchyleń od wartości godziwej.

Wycenę metodą skorygowanych aktywów netto przeprowadza się w praktyce w celu wykonania testu na utratę wartości przedsiębiorstwa. Przy tej wycenie zakłada się kontynuację działalności przedsiębiorstwa i szczególnie istotne jest w niej oszacowanie wartości firmy. Może być ona również stosowana w przypadku szacowania wartości likwidacyjnej przedsiębiorstwa, jeśli założy się brak kosztów upłynienia majątku, co w praktyce występuje, jeśli właściciele rozważają likwidację, mimo że nie ma przesłanek co do zagrożenia kontynuacji działalności.

#### 1.6. Wybór metody wyceny

Przedmiotem wyceny są udziały w spółce Osiedle Wiklinowa sp. z o.o., które obecnie nie prowadzi działalności. Spółka ma zawartą przedwstępną umowę nabycia gruntu, na której będzie prowadzić działalność deweloperską. Celem Wyceny jest oszacowanie wartości udziałów Spółki, które stanowią będą zabezpieczenie wiarytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Wycena powinna być przeprowadzona do wartości godziwej tj. wartości po jakiej dwie dobrze poinformowane, niepowiązane strony mogłyby dokonać transakcji wymiany.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 28 ust. 6:

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

Podobnie wartość godziwą definiują zapisy Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) 13 Wycena wartości godziwej (par. 2):



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 887-182-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 700  
+48 71 75 01 00  
kontakt@robertpabich.eu  
ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław



Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

„Wartość godziwa nie jest wyceną specyficzną dla danej jednostki, lecz wyceną opartą na danych rynkowych. W przypadku niektórych aktywów i zobowiązań może istnieć dostęp do obserwowalnych transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cena wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów lub ma zobowiązanie).”

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych:

„§ 14. 1. Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

§ 15. Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- 1) wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- 2) oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- 3) zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- 4) oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- 5) oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.”



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-182-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 700  
☎ +48 71 750 10 00  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław



Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

Zawarte w par. 15 rozporządzenia metody wyceny są wymienione w tzw. hierarchii ważności zasad wyceny (hierarchii wartości godziwej) określonej przez MSSF 13, a także w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. Zgodnie z tymi dokumentami wycena powinna być przeprowadzona według najwyższej możliwej hierarchii. Zgodnie z art. 24 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych:

„1. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:

- 1) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej);
- 2) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1, cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej);
- 3) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1 i 2, wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).”

Analogiczne przepisy znajdują się w zapisach Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13 Wycena wartości godziwej:

„72. W celu zwiększenia spójności i porównywalności wycen wartości godziwej i powiązanych ujawnianych informacji w niniejszym standardzie ustanowiono hierarchię klasyfikacji na trzech poziomach (zob. paragrafy 76–90) danych wejściowych na potrzeby technik wyceny stosowanych do wyceny wartości godziwej. **W hierarchii wartości godziwej najwyższy priorytet nadano cenom notowanym (niepodlegającym korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania (dane wejściowe na poziomie 1), zaś najniższy priorytet – nieobserwowalnym danym wejściowym (dane wejściowe na poziomie 3).**”

W analizowanym przypadku oznacza to, że zarówno polskie jak również międzynarodowe przepisy w zakresie wyceny w przypadku spółki notowanej na aktywnym rynku oczekują iż wycena będzie przeprowadzona w oparciu o kurs giełdowy, jeżeli rynek ten można uznać za aktywny.

Zgodnie z par. 2 punkt 19 rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych przez aktywny rynek rozumie się rynek, na którym **transakcje dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów lub**

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

zobowiązania, w tym rynki giełdowe, rynki pośredników, rynki brokerskie i rynki transakcji bezpośrednich, które cechują się taką częstotliwością i wolumenem.

Udziały Spółki nie są notowane na giełdzie papierów wartościowych. Na giełdzie nie występują również podmioty, które nie prowadzą działalności gospodarczej.

Spółki jest podmioty celowe utworzonym w celu realizacji projektów deweloperskich. Na obecnym etapie nie prowadzi działalności gospodarczej, nie ma zatem możliwości wyceny metodą porównawczą w relacji do podobnych spółek ponieważ na aktywnych rynkach nie obraca się prawami majątkowymi spółek na wczesnym etapie rozwoju. W konsekwencji nie jest możliwa wycena hierarchią 1 ani 2 i konieczne jest ustalenie wartości godziwej modelem wyceny opartym o dane nieobserwowalne.

**W konsekwencji wycena udziałów Spółki musi być przeprowadzona hierarchią 3 wartości godziwej ponieważ nie ma możliwości wyceny na poziomie 1 ani 2.**

Powszechną w branży deweloperskiej metodą wyceny spółek projektowych zawierających aktywa jest ich wycena do wyceny wartości godziwej metodą majątkową w podejściu skorygowanych aktywów netto. Metoda ta zakłada, że głównym źródłem wartości przedsiębiorstwa są posiadane aktywa. Po doprowadzeniu aktywów i zobowiązań do wartości godziwej skorygowane aktywa netto spółki będą odzwierciedlać jej wartość godziwą.

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

## 2. Część szczegółowa

### 2.1. Analiza danych finansowych

Spółka będzie prowadzić działalność deweloperską na gruncie, który nabędzie na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4 listopada 2020 roku (aneksowanej dnia 14 grudnia 2020 roku). W chwili obecnej ponoszone są już koszty dotyczące projektu deweloperskiego, które kapitalizowane są w zapasach. Koszty o charakterze administracyjnym, dotyczące funkcjonowania spółki, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe Spółka na dzień 31 grudnia 2021 roku sporządziła dnia 28 lutego 2022 roku. Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone są zgodnie z ustawą o rachunkowości w wariantcie jednostki mikro. Dnia 1 marca 2022 roku biegły rewident wydał sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego bez zastrzeżeń i zwrócenia uwagi, zakładamy zatem, że sprawozdania finansowe Spółki prawidłowo i rzetelnie prezentuje jej sytuację majątkową i finansową.

Tabela 1: Bilans Spółki

	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
Aktywa razem	797 901,18	13 934,72
Aktywa trwałe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	797 901,18	13 934,72
Zapasy	636 545,40	7 472,00
Półprodukty i produkty w toku	636 545,40	7 472,00
Należności krótkoterminowe	144 506,00	1 872,00
Należności od pozostałych jednostek	144 506,00	1 872,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	144 506,00	1 872,00
Inwestycje krótkoterminowe	16 849,78	4 590,72
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 849,78	4 590,72
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 849,78	4 590,72
Pasywa razem	797 901,18	13 934,72
Kapitał (fundusz) własny	-3 986,80	2 638,44
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 361,56	0,00
Zysk (strata) netto	-6 625,24	-2 361,56
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	801 887,98	11 296,28
Zobowiązania długoterminowe	801 887,98	0,00
Wobec jednostek powiązanych	801 887,98	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	11 296,28
Różnice międzyokresowe	0,00	0,00

Źródło: roczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021

## Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

Tabela 2: Rachunek zysków i strat za rok 2021 oraz za okres od 2 listopada-31 grudnia 2020 roku

	Za rok 2021	Za okres od 2 listopada -31 grudnia 2020 roku
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	0,00	0,00
Koszty sprzedaży	1 000,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	5 484,70	2 361,92
Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-6 484,70	-2 361,92
Pozostałe przychody operacyjne	0,33	0,44
Pozostałe koszty operacyjne	1,00	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-6 485,37	-2 361,48
Przychody finansowe	0,00	0,00
Koszty finansowe	139,87	0,08
Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-6 625,24	-2 361,56
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (L-M-N)	-6 625,24	-2 361,56

Źródło: roczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021

W celu wyznaczenia wartości skorygowanych aktywów netto przeprowadzono analizę poszczególnych składników aktywów.

### Zapasy

Najistotniejszą pozycją aktywów są zapasy. Zgodnie z przekazanym nam zestawieniem obrotów i sald w pozycji „półprodukty i produkty w toku” ujmowane są koszty dotyczące projektu „Wiklinowa” w tym prace projektowe i przygotowawcze oraz odsetki od pożyczek zaciągniętych na realizację prac. Ujmowanie nakładów na realizację projektów deweloperskich w zapasach jest powszechnym podejściem w branży deweloperskiej, zgodnie z definicją ustawy o rachunkowości art. 3 ust. 18 a) rzeczowe aktywa obrotowe są przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub w ciągu normalnego cyklu operacyjnego właściwego dla danej działalności, jeżeli trwa on dłużej niż 12 miesięcy.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości na dzień bilansowy rzeczowe aktywa obrotowe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich



Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ponieważ nie występuje rynek podobnych aktywów nie można określić ich cen sprzedaży netto.

Ponieważ w metodyce skorygowanych aktywów netto należy doprowadzić wszystkie pozycje bilansowe do wartości godziwej konieczna będzie korekta danych księgowych ujętych w konwencji kosztu historycznego (cenie nabycia).

Zgodnie z art. 44b ust. 4 ustawy o rachunkowości za wartość godziwą zapasów produktów w toku przyjmuje się cenę sprzedaży netto produktów gotowych pomniejszoną o koszty zakończenia produkcji i opust marży zysku wynikający z kosztów doprowadzenia przez spółkę przejmującą zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy. Ponieważ prace dotyczą działki, której Spółka nie jest właścicielem, uważamy że wyłącznie właściciel działki mógłby być zainteresowany nabyciem projektów skapitalizowanych w zapasach. Ponieważ prace nie są zakończone zakładamy, że potencjalną ceną zakupu może być wysokość dotychczas poniesionych kosztów.

Sprawozdanie biegłego rewidenta potwierdza prawidłowość danych zawartych w sprawozdaniu finansowym spółki, zatem wykazane w sprawozdaniu finansowym skapitalizowane nakłady spełniają kryteria kapitalizacji w aktywach i są w pełni odzyskiwalne.

Analizując konta rachunku zysków i strat stwierdziliśmy, iż koszty dotyczą stricte kosztów sprzedaży lub ogólnego zarządu, brak jest zatem podstaw do kapitalizowania kosztów ujętych w rachunku zysków i strat.

**W rezultacie nie wystąpi korekta wartości zapasów do wartości godziwej.**



---

**Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**

---

**Należności**

Zgodnie z zapisami w zestawieniu obrotów i sald na należności składają się należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych dotyczący naliczonego podatku od towarów i usług. Ponieważ nakłady poniesione przez Spółkę i sklasyfikowane jako zapasy służą podstawowej działalności Spółki to Spółka ma prawo do otrzymania zwrotu podatku lub pomniejszenia VAT należnego.

**Nie ma konieczności korygowania pozycji należności.**

**Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych**

Zgodnie z przedstawionymi nam zapisami księgowymi w pozycji tej ujmowane są środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

**Nie ma konieczności korygowania pozycji środki pieniężne.**

**Analiza składników zobowiązań**

Jedyną pozycją są długoterminowe pożyczki od HM Inwest S.A. składające się z kwoty głównej oraz odsetek. Zgodnie z przekazaną nam dokumentacją ponad 90% kwoty naliczonych odsetek zostało skapitalizowane w zapasie.

Zgodnie z art. 28. ust 4 ustawy o rachunkowości w przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub koszt wytworzenia można zwiększyć o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

**Nie ma konieczności korygowania zobowiązań.**



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-482-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 700  
✉ +48 71 75 01 00  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

2.2. Wycena Spółki metodą majątkową

Przeważająca część aktywów Spółki dotyczy działalności deweloperskiej. Głównym składnikiem aktywów są zapasy stanowiące 80% sumy bilansowej. Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub w koszcie wytworzenia nie wyższych jednakże niż cena sprzedaży pomniejszona o koszty doprowadzenia do sprzedaży. Ponieważ skapitalizowane w zapasach nakłady dotyczące projektu deweloperskiego poniesione były w trakcie 2021 roku uznajemy, iż ich wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2021 roku jest równa poniesionym kosztom. Również inne pozycje aktywów ani zobowiązań nie wymagają korekt do wartości godziwej, można zatem uznać ich wartość księgową za wartość godziwą.

**W rezultacie wartość skorygowanych aktywów netto na dzień 31 grudnia 2021 roku będzie równa kapitałom własnym Spółki w wysokości: -3 986,80 PLN (wartość ujemna).**

Ponieważ udziałowiec posiadający udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie przejmuje na siebie ewentualnych zobowiązań przekraczających wartość aktywów, stąd też wartość udziałów w spółkach w przypadku ujemnej wartości aktywów netto nie może być mniejsza niż 0.

Zgodnie z przekazanymi nam danymi oraz sprawozdaniem finansowym Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku i zaprezentowanymi w tabeli 1 powyżej wycena 100% udziałów Spółki metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi:

**1 złoty (słownie: jeden złoty 0/100)**



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-482-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

☎ +48 71 75 01 700  
✉ +48 71 75 01 00  
✉ kontakt@robertpabich.eu  
📍 ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

Raport z wyceny udziałów spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.

### 3. Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych analiz opisanych w niniejszym raporcie uważamy, iż wycena 100% udziałów w Spółce:

Nazwa: Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.  
Adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa  
KRS: 0000868423  
NIP: 5252842327  
REGON: 387521360  
Dzień Wyceny: 31 grudnia 2021 roku

przeprowadzona do wartości godziwej w celu wyznaczenia wartości zabezpieczenia w formie udziałów Spółki dla wierzytelności z tytułu emisji obligacji Spółki powinna być oszacowana metodą majątkową w podejściu skorygowanych aktywów netto i wynosi:

**1 złoty (słownie: jeden złoty 0/100)**

W imieniu Robert Pabich sp. z o.o.:

Robert Pabich

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez Robert Pabich, Robert Pabich sp. z o.o.  
Date: 2022.03.10 22:11:47 CET

Prezes Zarządu

Biegły rewident nr ewid. 11179

Adam Kołaczyk

Adam Michał Kołaczyk  
Digitally signed by Adam Michał Kołaczyk  
Date: 2022.03.11 16:14:36 +01'00'

Biegły rewident nr ewid. 13216



Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 11B  
54-155 Wrocław  
NIP: 897-482-63-91  
Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000527891  
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

+48 71 75 01 700  
+48 71 75 01 000  
kontakt@robertpabich.eu  
ul. Stargardzka 11B, 54-155 Wrocław

#### 4. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B

##### **Uchwała Nr 1/31/03/2022**

*Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki  
Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 31 marca 2022 roku  
w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B*

##### § 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Fabrycznej 5, 00-446 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „**Spółka**”), działając w oparciu o § 11. ust. 10. pkt 10) oraz pkt 12) umowy spółki, niniejszym wyraża zgodę na wyemitowanie przez Spółkę obligacji:

1. w liczbie do 3.000 (trzech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 3.000.000 zł (trzech milionów złotych) (dalej: „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii B**”);
2. oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 9,1% w skali roku;
3. oferowanych 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. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej;
4. oferowanych za pośrednictwem spółki Prosper Capital Dom Maklerski S.A. (podmiot świadczący usługę oferowania);
5. nieposiadających formy dokumentu, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
6. niebędących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu;
7. dla których termin przyjmowania zapisów może zostać skrócony lub przedłużony na podstawie Komunikat Aktualizującego Spółki;
8. dla których podmiotem pełniącym obowiązki administratora zabezpieczeń będzie spółka PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**”);
9. o terminie wykupu Obligacji przypadającym dnia 1 lipca 2024 roku.

##### § 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę wszelkich zobowiązań, które będą związane z emisją Obligacji (w tym stwierdzonych Warunkami Emisji Obligacji Serii B) oraz ustanowieniem wszelkich zabezpieczeń dla zobowiązań Spółki z tyt. Obligacji Serii B, w tym m. in.:

1. wystawienie przez Spółkę 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 Spółki dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;



2. złożenie przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej.

### § 3

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając w oparciu o § 7. ust. 3. umowy spółki, niniejszym wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń celem zabezpieczenia roszczeń z Obligacji Serii B zastawu rejestrowego - równorzędnego do zastawu ustanowionego na zabezpieczenie roszczeń z obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę (za równorzędne uznawane będą zarówno wpisy o równym prawie zaspokojenia kolejnych zastawów, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z obligacji opisywanych serii w jednym zastawie) - do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie odpowiadającej 150 (stu pięćdziesięciu) % sumy łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B na 100 (stu) udziałach w Spółce, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 336 312,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „HMI”). W przypadku dokonania kolejnych emisji przez Spółkę, obligacje kolejnych serii obligacji wyemitowanych za pośrednictwem PCDM zostaną zabezpieczone zastawem rejestrowym na udziałach HMI równorzędnie do Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii B, z zastrzeżeniem, że łączna wartość nominalna wszystkich takich emisji, łącznie z emisją Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii B, nie przekroczy kwoty 8.000.000,00 (ośmiu milionów 00/100) złotych, a najwyższa suma zabezpieczenia nie przekroczy 12.000.000,00 (dwunastu milionów 00/100) złotych.

### § 4

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża ponadto zgodę na podjęcie przez Zarząd wszelkich czynności związanych z emisją Obligacji, w tym określenie wszelkich warunków emisji.

### § 5

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Piotr Mikosik  


HM INWEST S.A.  
 Ul. Fabryczna 5  
 00-446 Warszawa  
 NIP 113-24-82686  
 REGON 015717427



## 5. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

### UMOWA

#### o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 31 marca 2022 r. w Warszawie

pomiędzy:

**Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. w Warszawie**, adres: ul. Fabryczna 5, 00 – 446 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000868423, o kapitale zakładowym wynoszącym 5000,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 387521360, NIP: 5252842327,

reprezentowaną przez:

**Piotra Mikosika** – Członka Zarządu, e-mail piotr.mikosik@grupainwest.pl,

uprawnioną 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,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z załączonym pełnomocnictwem,

określanym dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 3.000 (trzech tysięcy) Obligacji Serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii B m. in. poprzez: (1) ustanowienie zastawu na udziałach Emitenta, (2) zawarcie przez Emitenta Umowy Wekslowej i wydanie Weksla,
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii B ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

strona 1/13



**Artykuł 1. Definicje.**

1. użytym w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:

- a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu** - 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 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, 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**. W zakresie określonym treścią art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie działa jako **Administrator Zastawu**;
- 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 całego majątku Emitenta z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- c. **Akt Poddania się Egzekucji Wspólnika** - oświadczenie Wspólnika, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, ograniczone wyłącznie do Udziałów Emitenta, złożone z tytułu ustanowienia Zastawu Rejestrowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- d. **Emitent** - Osiedle Wiklinowa sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00 - 446 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000868423, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.00,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 387521360, NIP: 5252842327;
- 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 B, na 1 (pierwszym) lub 2 (drugim) miejscu hipotecznym z zastrzeżeniem równości zaspokojenia opisanej w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii B;;
- f. **Nieruchomość** - działka ewidencyjna nr 31/18 (wg treści NKW 31/12) obręb ewidencyjny 4-04-17, o powierzchni 1,1286 ha (wg treści NKW 1,1384 ha), położona w Warszawie przy ul. Pułaskiego róg Wiklinowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA3M/00082057/0;
- g. **Obligacje Serii B** - 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 9,1% (dziewięć procent 10/100) rocznie, płatne półrocznie i kwartalnie,
  - v. termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym dnia 1 lipca 2024 r.;
- h. **Obligatariusz** - osoba, będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii B;
- i. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii B** - projekt z dnia 31 marca 2022 r. Warunków Emisji Obligacji Serii B, aktualny na dzień zawarcia Umowy;
- j. **Udziały Emitenta** - oznacza 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Poręczyciela;
- k. **Umowa Administratora Zabezpieczeń** - niniejsza umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
- l. **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 B;
- m. **Umowa Zastawu Rejestrowego** - umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Poręczyciel ustanowi Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B na nieobciążonych Udziałach Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii B;
- n. **Ustawa o Obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.];
- o. **Ustawa o Zastawie Rejestrowym** - oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.];
- p. **Warunki Emisji Obligacji Serii B** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii B, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii B;
- q. **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;
- r. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii B wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii B, 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;
- s. **Wspólnik** - HM Inwest S.A. w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00 - 446 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000413734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 015717427, NIP: 1132482686;



- t. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta, akt poddania się egzekucji Wspólnika, hipoteka na Nieruchomości;
  - u. **Zastaw Rejestrowy** - oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na Akcjach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B.
- 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 B.
  - 4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii B odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii B, po ich przyjęciu.
  - 5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii B zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii B. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii B przewidywały inne niż przewidziane Umową Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę. W wypadku dokonania zmiany Warunków Emisji Obligacji Serii B przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgodnie z Projektem Warunków Emisji Obligacji Serii B - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

## Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

- 1. Emitent oświadcza, że:
  - a. do dokonania emisji Obligacji Serii B oraz zawarcia i wykonania Umowy Administratora Zabezpieczeń jest potrzebna uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta, i uchwała taka została podjęta,
  - b. umowa spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia na ustanowienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta, i uchwała taka została podjęta,
  - c. umowa spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia na zawarcie Umowy Wekslowej i wydanie Administratorowi Zabezpieczeń Weksla; Emitent zobowiązuje się do złożenia Administratorowi Zabezpieczeń odpisu lub egzemplarza uchwał obejmujących kwestie opisane w tym i dwóch poprzednich punktach do dnia zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń;
  - d. co do Emitenta nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
  - e. Emitent i Wspólnik nie posiadają zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
  - f. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących Wspólnikowi do Udziałów Emitenta, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, skierowanych do Udziałów Emitenta, ani też wobec Wspólnika nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta lub innych zabezpieczeń,
  - g. Nieruchomość, poza wykazanymi na dzień zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń niezgodnościami w zakresie oznaczenia numeru działki i powierzchni, 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 przesytu, ani też nie zostały zawarte umowy lub dokonane inne czynności prawne które mogłyby skutkować obciążeniem Nieruchomości takimi prawami lub roszczeniami,
- h. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących obecnym właścicielom do Nieruchomości, spory co do przebiegu jej granic i posiadania, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych do Nieruchomości lub jej części,
  - i. 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.),
  - j. na Nieruchomości nie znajdują się jakiegokolwiek 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. Zobowiązanie powyższe odnosi się również do czynności podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, nakazanych lub dozwolonych mu zgodnie z treścią Warunków Emisji Obligacji Serii B, w wypadku, gdy te prawa lub obowiązki okazały się być sprzeczne z prawem.
3. Emitent nie będzie wysuwał wobec Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń w związku z czynnościami podejmowanymi przez Administratora Zabezpieczeń wynikającymi z treści Warunków Emisji Obligacji Serii B, Umowy Administratora Zabezpieczeń, umów i aktów ustanawiających zabezpieczenia Emisji Obligacji Serii B. Zobowiązanie to dotyczy również sytuacji, w których czynności podjęte przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami wymienionych w zdaniu poprzednim dokumentów okazały się nieskuteczne, w szczególności gdy na ich podstawie nie zostanie wykreślona Hipoteka z księgi wieczystej założonej dla Nieruchomości.
4. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji Serii B oraz Umowie, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.

### **Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń, Administratora Zastawu.**

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29, art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie:
  - a. w zakresie Hipoteki - Administratorem Hipoteki,
  - b. w zakresie Zastawu Rejestrowego - Administratorem Zastawu,
  - c. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii B, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
3. Zabezpieczenia będą wspólne dla tych wynikających z obligacji Serii A oraz obligacji kolejnych serii Emitenta w przypadku spełnienia przez Emitenta łącznie



następujących warunków:

- a. zawarcia przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń umowy o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii przed planowaną przez Emitenta emisją lub emisjami;
  - b. odpowiedniej modyfikacji Umowy Administratora Zabezpieczeń w celu uwzględnienia przyszłych zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii w terminie 5 (pięciu) dni od dnia podjęcia uchwały zarządu Emitenta w sprawie przydziału obligacji kolejnych serii.
4. Łączna wartość nominalna obligacji wszystkich emisji, o których mowa w ust. 3, łącznie z emisją Obligacji Serii B, nie przekroczy kwoty 8.000.000,00 (osiem milionów tysięcy 00/100) zł. Równorzędność oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia z Zabezpieczeń będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem sprzedaży zabezpieczeń rzeczowych, z których uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu). Za równorzędne uznawane będą zarówno wpisy o równym prawie zaspokojenia kolejnych hipotek, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z obligacji opisywanych serii w jednej hipotece. Zasada ta odnosi się również do zastawu rejestrowego. W celu realizacji powyższych założeń Administrator Zabezpieczeń zobowiązany i uprawniony będzie do składania odpowiednich oświadczeń.

#### Artykuł 4. Organizacja Współpracy.

1. Strony komunikowały się będą z adresów e-mail wskazanych w petitum Umowy.
2. Strony ustalają, że dokumenty i informacje otrzymane z adresów e-mail wskazanych w ust. 3 uważane będą za oświadczenie woli bądź wiedzy Administratora Zabezpieczeń i odpowiednio Emitenta i będą wiążące dla Stron (dokumentowa forma oświadczeń woli i wiedzy). Zasada ta nie odnosi się do oświadczeń, dla których Umowa lub przepisy prawa wymagają formy pisemnej lub formy szczególnej.
3. Dodatkowo, celem bieżącej komunikacji oraz przesyłania dokumentów rozliczeniowych Strony wyznaczają następujące osoby:
  - a. Administrator Zabezpieczeń (bez dokumentów księgowych): Paweł Kruk: [pawel.kruk@pskrp.pl](mailto:pawel.kruk@pskrp.pl),
  - b. Emitent: Piotr Mikosik: [piotr.mikosik@grupainwest.pl](mailto:piotr.mikosik@grupainwest.pl); Piotr Hofman: [piotr.hofman@grupainwest.pl](mailto:piotr.hofman@grupainwest.pl), Urszula Hofman: [ula.hofman@grupainwest.pl](mailto:ula.hofman@grupainwest.pl), oraz dokumenty księgowe: Anna Zawadka: [anna.zawadka@grupainwest.pl](mailto:anna.zawadka@grupainwest.pl), [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl), ..
4. Strony wyrażają wzajemnie zgodę na przesyłanie informacji, w tym dokumentów i skanów dokumentów, na wskazane w ust. 1 i 3 adresy e-mail. Strony we własnym zakresie podejmują działania zmierzające do zachowania poufności korespondencji elektronicznej.

#### Artykuł 5. Weksel i Umowa Wekslowa.

1. Emitent celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń 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, w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału Obligacji Serii B, przy czym

strona 6/17



Umowa Wekslowa oraz Weksel zawierać będą postanowienia:

- a. data wystawienia Weksla będzie datą zawarcia Umowy Wekslowej,
  - b. jako remitent zostanie wskazany Administrator Zabezpieczeń,
  - c. dodatkowa klauzula na wekslu: bez protestu,
  - d. termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel będzie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.
  - e. Weksel zawierać będzie klauzulę „nie na zlecenie” lub równoznaczną, skutkiem której niemożliwe będzie przenoszenie weksla przez indos,
  - f. jako datę płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać datę wg własnego wyboru, nie późniejszą jednak niż data przedawnienia zobowiązań z Obligacji Serii B Emitenta,
  - g. jako miejsce płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać dowolne 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. 12 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 B Emitenta,
  - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii B 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 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii B, 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 B.
2. 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 2027 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.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

#### **Artykuł 7. Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel zawrze z Administratorem Zastawu, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii B, Umowę Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta.
2. Emitent zapewnia, że Udziały Emitenta nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii B dotyczących równorzędności Zabezpieczeń.
3. Zasadnicza treść Umowy Zastawu Rejestrowego przewidywać będzie postanowienia:
  - a. najwyższa suma zabezpieczenia wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B,
  - b. zakazujące zbycia, pod dowolnym tytułem prawnym, Udziałów Emitenta, bez uprzedniej zgody Administratora Zabezpieczeń wyrażonej w formie pisemnej,
  - c. nakazujące ujawnienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta w księdze udziałów,
  - d. zakazujące umorzenia udziałów stanowiących przedmiot zastawu przed terminem zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych,
  - e. przewidujące zaspokojenie zastawnika w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu lub w trybie licytacji, przy czym decyzja o sposobie zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych należy do Administratora Zabezpieczeń,
  - f. w przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność wartość Przedmiotu Zastawu zostanie oszacowana przez wskazanego przez Administratora Zabezpieczeń biegłego,
  - g. w przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania Zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii B,
  - h. cena wywoławcza wynosić będzie 50% (pięćdziesiąt procent) ceny szacunkowej.
4. Administrator Zastawu wyrazi zgodę na wykreślenie Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta oraz sporządzi i wyda Emitentowi dokument niezbędny do wykreślenia Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta z rejestru zastawów w terminie 14 (czternastu) dni po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

strona 8/13  




**Artykuł 8. Akt Poddania się Egzekucji Wspólnika.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Zastawu Rejestrowego, Akcjonariusz Emitenta złoży, w terminie 14 (czternastu) dni od Dnia Przydziału Obligacji Serii D, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika rzeczowego, na rzecz Administratora Zastawu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z Akcji Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
  - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administratora Zastawu decyzji o skierowaniu wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 15 ust. 1 lit c do egzekucji z Przedmiotu Zastawu, przy czym do udowodnienia tego zdarzenia wystarczy złożenie przez Administratora Zastawu oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym,
  - b. określające termin, do którego Administrator Zastawu może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
  - c. uprawniające Administratora Zastawu do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
  - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zastawu bez ograniczeń.
3. Administrator Zastawu ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Akcjonariusza Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji z Akcji Emitenta w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie..

**Artykuł 9. Hipoteka.**

1. Emitent zobowiązuje się do złożenia, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii B, oświadczenie w formie aktu notarialnego, o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, przy czym suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgę wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego nie będą uprawnione do cofnięcia wniosku o wpis Hipoteki.
2. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) lub 2 (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem postanowień Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii B dotyczących równorzędności Zabezpieczeń.
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 zawierać 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. Administrator Hipoteki zobowiązany będzie wykonywać prawa i obowiązki

- wskazane w treści Warunków Emisji Obligacji Serii B, w tym w szczególności dotyczące zmiany treści Hipoteki, ponownego ustanowienia Hipoteki oraz wygaśnięcia Hipoteki w wypadku spełnienia się warunku rozwiązującego.
7. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
  8. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki 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 przedmiot zastawu znajdował 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 przedmiotu zastawu rejestrowego.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy oraz do niezwłocznego, nie później 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 B,
  - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
  - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii B,
  - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii B 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.
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, 8 i 9, Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń 1 (jeden) wypis każdego aktu.

#### Artykuł 11. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz

strona 10/13





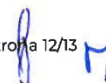
- Obligatariuszy Obligacji Serii B uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 6, 8 i 9.
  3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany 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 B,
    - e. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji,
- z tym 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,
  - w przypadku zaspokojenia poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia rzeczowego (w tym w wyniku sprzedaży następującej po uprzednim przejęciu na własność) uzyskane kwoty rozdzielane będą w stosunku do wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych niezależnie od tego czy są one wymagalne lub egzekwowane - oraz z zastrzeżeniem równorzędności Zabezpieczeń, o którym mowa w art. 3 ust 3 i 4 Umowy Administratora Zabezpieczeń i p. 7.6.6 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii B.
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 B. 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.
  12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze

- zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody 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:

- e. do wynagrodzenia zostaną doliczone wydatki Administratora Zabezpieczeń związane bezpośrednio z wykonaniem Umowy Administratora Zabezpieczeń.
2. Wynagrodzenie jest płatne z zachowaniem następujących zasad:
  - a. podane kwoty wynagrodzeń stanowią kwoty netto i zostaną powiększone o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury; zmiana stawki podatku nie stanowi zmiany Umowy,
  - b. Strony zgadzają się na przysyłanie faktur i innych rozliczeń na adresy e-mail wskazane w art. 4,
  - c. termin płatności wynosi 7 dni od daty wystawienia faktury VAT dotyczącej konkretnego wynagrodzenia, a w razie wątpliwości rozstrzyga data wysłania faktury na wskazany w art. 4 e-mail, przy czym:
    - i. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit a. zostanie wystawiona z chwilą zawarcia Umowy,
    - ii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit b. będzie wystawiana co miesiąc z dołu, począwszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii B,
    - iii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. c. będzie wystawiana z datą wyegzekwowania należnej kwoty z Zabezpieczeń, przy czym Administrator Zabezpieczeń ma prawo dochodzenia należnej kwoty z Zabezpieczeń,
    - iv. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. d. będzie

strona 12/13 

- wystawiana w terminie 7 (siedmiu) dni po odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji Serii B zwołanego lub przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń.
3. Rozliczenia między Stronami następują wyłącznie przelewem bądź przekazem pocztowym na wskazany przez drugą Stronę rachunek bankowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zaspokojenia należności Administratora Zabezpieczeń z kwot uzyskanych z egzekucji płatność następować będzie przez potrącenie z przekazywaną Emitentowi odzyskaną kwotą.
  4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii B.
  5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii B, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

### Artykuł 13. 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 B, 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 B 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. 12 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.

Piotr Mikosik  
Członek Zarządu

Za Emitenta:  
Piotr Mikosik – Członek Zarządu

Piotr Skrzynecki

Za Administratora Zabezpieczeń:  
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.  
ul. Fabryczna 5  
00-446 Warszawa  
NIP: 5252842327, REGON: 387521360  
KRS: 0000868423

## 6. FORMULARZ ZAPISU

### Formularz Zapisu na Obligacje Serii B spółki OSIEDLE WIKLINOWA SP. Z O.O.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii B spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii B emitowane są na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B oraz Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii B. Obligacje Serii B przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii B 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 <small>(osoba fizyczna)</small> NAZWA <small>wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej</small>			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY <small>(jeśli inny)</small>			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA <small>(jeśli brak PESEL)</small>	
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 <small>(jeśli brak PESEL)</small>	

RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			
<b>DANE ZAPISU</b>			
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			

<b>FORMA OPŁACENIA ZAPISU</b>	
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. Wpłata 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 B Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

<b>NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW</b>	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

<b>DYSPOZYCJA DEPONOWANIA</b>	
<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 Memorandum Informacyjnego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Osiedle Wiklinowa 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 Memorandum Informacyjnym.

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 Osiedle Wiklinowa 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 B (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 B (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 B 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

---

**7. WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE**

**Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.**  
**(adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa):**

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: [obligacje@pcdm.pl](mailto:obligacje@pcdm.pl)

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kazimierza Brokła 2 (Business Link)
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Jana Pawła II 11
4	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Złota 59 (VI piętro)
5	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
6	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
7	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
8	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
9	Lubin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
10	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
11	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
12	Sopot – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Lipowa 12

---

## 8. OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu</b>	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: <a href="mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl">piotr.skrzynecki@pskrp.pl</a> , działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii B.
<b>Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii B równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Przypadający na dzień 1 lipca 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii B poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Emitent, Spółka</b>	Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000868423, o numerze NIP: 5252842327, REGON: 387521360, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Finansowanie, Umowa Finansowania</b>	Oznacza finansowanie w formie kredytu lub w innej formie (w szczególności w formie pożyczki), która zostanie udzielona przez Finansującego na rzecz Emitenta w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Emitenta na Nieruchomości. Środki pozyskane w drodze finansowania zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że umowa finansowania może określić warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.
<b>Finansujący</b>	Podmiot będący bankiem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub bankiem zagranicznym prowadzącym działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddziałem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub bankiem spółdzielczym w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102) lub instytucją kredytową prowadzącą działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddziałem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), który udzieli na rzecz Emitenta finansowania w formie kredytu lub innego finansowania (w szczególności udzielonego w formie pożyczki) w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji na Nieruchomości. Środki udzielone przez Finansującego zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że umowa finansowania może określić warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.

<b>Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802.
<b>Grupa Kapitałowa Grupa Inwest</b>	Oznacza grupę kapitałową - w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.0.217) - w której jednostką dominującą jest Wspólnik.
<b>Hipoteka</b>	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 i Obligacji Serii B, ustanowioną na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym lub z zastrzeżeniem prawa równego zaspokojenia z hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii A Emitenta.
<b>Inwestor</b>	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.
<b>Inwestycja</b>	Oznacza projekt deweloperski polegający na budowie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na terenie Nieruchomości
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Memorandum Informacyjne Memorandum</b>	Memorandum sporządzone w związku z prowadzoną przez Emitenta Ofertą Publiczną do 3.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie.
<b>Obligacje Serii A</b>	5.000 (pięć tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1/14/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 14 marca 2022 roku i przydzielonych na podstawie Uchwały nr 1/30/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 30 marca 2022 roku.
<b>Obligacje Serii B Obligacje</b>	Do 3.000 (trzech tysięcy) Obligacji Serii B Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba uprawniona z Obligacji Serii B.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii B, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
<b>Nieruchomość</b>	Oznacza nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Pułaskiego, róg Wiklinowej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 31/18 (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 31/12) o powierzchni o powierzchni 1.1286 ha (według treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości: 1.1384 ha), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA3M/00082057/0.
<b>Przedmiot Zastawu Udziały Emitenta</b>	Oznacza udziały Emitenta, czyli 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólnika.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.

<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer <b>42 1020 1026 0000 1302 0473 7799</b> .
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	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.
<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1/31/03/2022 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii B.
<b>Uchwała Zgromadzenia Wspólników</b>	Uchwała nr 1/31/03/2022 Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii B.
<b>Umowa Spółki</b>	Umowa Spółki Emitenta.
<b>Umowa Wekslowa</b>	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.
<b>Umowa Zastawu Rejestrowego</b>	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Wspólnik ustanowi Zastaw Rejestrowy na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii B na Przedmiocie Zastawu, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego.
<b>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece</b>	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
<b>Ustawa o obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.].
<b>Warunki Emisji, Warunki Oferty</b>	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.
<b>Weksel</b>	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu Emitenta i na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii B wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii B, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,</li> <li>b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,</li> <li>c) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,</li> <li>d) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,</li> <li>e) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.</li> </ul>



<b>Wspólnik Spółka matka</b>	HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427 o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł, opłaconym w całości.
<b>Zastaw, Zastaw Rejestrowy</b>	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii B.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta</b>	Zarząd Spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.
<b>Zapis na Obligacje</b>	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii B.
<b>zł, złoty, PLN</b>	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.