

MEMORANDUM INFORMACYJNE

sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej
1.000 złotych każdej spółki Holiday Park & Resort sp. z o.o. z siedzibą w Śremie
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie



HOLIDAY
PARK & RESORT

PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Memorandum Informacyjne

I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 11.600 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii F**”) każda spółki Holiday Park & Resort sp. z o.o. z siedzibą w Śremie.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o emitencie

Nazwa (firma):	Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Holiday Park & Resort sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Śrem
Adres:	ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem
Adres strony internetowej	https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/
Numer KRS:	0000597771
REGON:	363534275
NIP:	7851800885
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
KOD LEI	259400O6WTI8FUDSM771

1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

1.3. Informacje 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 prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

Rejestr zobowiązań emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 11.600 (jedenaście tysięcy sześćset) obligacji na okaziciela serii F Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.600.000 (jedenaście milionów sześćset tysięcy) złotych.

Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

Dane podmiotów udzielających zabezpieczenie jako poręczyciele:

Nazwa (firma):	Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Śrem
Adres:	ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem
Adres strony internetowej	https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/
Numer KRS:	0000596565
REGON:	363484979
NIP:	7851800879
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

Imię i nazwisko	Piotr Śledź
Adres:	Szymanowo, ul. Główna 17, 63-100 Śrem
Funkcja	Prezes Zarządu Emitenta
Adres poczty elektronicznej:	piotr.sledz@soltexholding.pl
Adres strony internetowej	nie dotyczy
Numer KRS:	nie dotyczy
REGON:	nie dotyczy
NIP:	nie dotyczy
Oznaczenie sądu rejestrowego:	nie dotyczy

Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu zostały wskazane w pkt 4.4. Memorandum.

1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

1.7. Informacja odnośnie oferty

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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 takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji w wysokości 4,6658 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

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

1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 13 maja 2022 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną podane w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, 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 zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Informacje o emitencie	2
1.2.	Informacje o oferującym	2
1.3.	Informacje 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
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	3
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty	4
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum	4
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji	4
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	5
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	5
II.	CZYNNIKI RYZYKA	13
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupy HPR	13
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z nieprowadzeniem działalności operacyjnej przez Emitenta oraz ujemnym poziomem kapitałów własnych</i>	<i>13</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z szybkim wzrostem skali działalności obiektów Holiday Park & Resort</i>	<i>14</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy</i>	<i>15</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko związane z pandemią koronawirusa</i>	<i>15</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną</i>	<i>16</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko związane z konkurencją</i>	<i>16</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko związane z niskim stanem środków pieniężnych Poręczyciela HPR</i>	<i>16</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością spółek kontrolowanych przez Poręczyciela Osobistego	17
2.2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Everest Finanse	17
2.2.1.1.	<i>Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą</i>	<i>17</i>
2.2.1.2.	<i>Ryzyko zmiany cen oferowanych produktów</i>	<i>17</i>
2.2.1.3.	<i>Ryzyko związane z regulacjami prawnymi</i>	<i>18</i>
2.2.1.4.	<i>Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym</i>	<i>19</i>
2.2.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Everest Development	19
2.2.2.1.	<i>Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich</i>	<i>19</i>
2.2.2.2.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej mieszkaniowej na wielkopolskim rynku mieszkaniowym</i>	<i>20</i>

2.2.2.3.	Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów	20
2.3.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	20
2.3.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	20
2.3.2.	Ryzyko stopy procentowej	21
2.3.3.	Ryzyko związane z Poręczeniami	22
2.3.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	22
2.3.5.	Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem	23
2.3.6.	Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	23
2.3.7.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	23
2.3.8.	Ryzyko nieprzydzielenia obligacji	23
III.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	25
IV.	DANE O EMISJI	29
4.1.	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.	29
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	29
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	30
4.3.1.	Wysokość oprocentowania	30
4.3.2.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	30
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	30
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania	31
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	31
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	32
4.3.7.	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	32
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	33
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	36
4.6.	Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji	37
	Zobowiązania Emitenta:	37
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	40
4.8.	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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	40
4.8.1.	Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta	40

4.8.2.	<i>Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy</i>	41
4.8.3.	<i>Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....</i>	45
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	45
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	45
4.11.	Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych	45
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	46
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	46
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	46
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	51
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	51
4.16.1.	<i>Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika</i>	51
4.16.2.	<i>Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji</i>	52
4.16.3.	<i>Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem.....</i>	53
4.16.4.	<i>Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej</i>	53
4.16.5.	<i>Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylene było skuteczne</i>	54
4.16.6.	<i>Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych.....</i>	55
4.16.7.	<i>Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot</i>	55
4.16.8.	<i>Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat</i>	55
4.16.9.	<i>Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia</i>	56
4.16.10.	<i>Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu</i>	57
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	57
V.	DANE O EMITENCIE	58
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	58
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	58
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	58
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	58
5.5.	Krótki opis historii Emitenta.....	58
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	59
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	59

5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	59
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	59
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	59
5.11.	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 takich, 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	60
5.12.	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	60
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	61
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	61
5.15.	Prognozy wyników finansowych	61
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	61
5.17.	Dane o strukturze wspólników Emitenta	65
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	65
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	65
VI.	DANE O PODMIOTIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA -PORĘCZYCIEL HPR.....	66
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	66
6.2.	Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia	66
6.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia	66
6.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	66
6.5.	Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	66

6.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia	67
6.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	67
6.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	67
6.9.	Informacje o ratingu przyznanym podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	67
6.10.	Krótki opis strategii podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy podmiotu udzielającego zabezpieczenia	67
6.11.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych	68
6.12.	Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia	68
6.13.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowania.....	68
6.14.	Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	69
6.15.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum.....	70
6.16.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	70
6.17.	Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Poręczyciela, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum	70
6.18.	Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	73
6.19.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia	73
6.20.	Dane o strukturze wspólników Poręczyciela HPR	73
6.21.	Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela HPR, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	73
6.22.	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia.....	78

6.23.	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych	78
VII.	DANE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA - PORĘCZYCIEL OSOBISTY	79
7.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	79
7.2.	Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia	79
7.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia	79
7.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	79
7.5.	Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia	79
7.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia	83
7.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	83
7.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	83
7.9.	Informacje o ratingu przyznawanym podmiotowi udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	83
7.10.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych	83
7.11.	Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia	83
7.12.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowania	84
7.13.	Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	84
7.14.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	84

7.15.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	84
7.16.	Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Poręczyciela, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum	85
7.17.	Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	85
7.18.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia	85
7.19.	Dane o strukturze wspólników Poręczyciela Osobistego.....	85
7.20.	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia.....	85
7.21.	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych	85
VIII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA I PORĘCZYCIELA HPR.....	86
IX.	ZAŁĄCZNIKI.....	87
9.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	87
9.2.	Odpis z właściwego dla Emitenta i Poręczyciela HPR rejestru	92
9.2.1.	<i>Odpis Emitenta</i>	92
9.2.2.	<i>Odpis Poręczyciela HPR</i>	98
9.3.	Aktualny tekst statutu spółki Emitenta i Poręczyciela HPR.....	105
9.3.1.	<i>Umowa spółki Emitenta</i>	105
9.3.2.	<i>Umowa spółki Poręczyciela HPR.....</i>	109
9.4.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	113
9.5.	Warunki Emisji Obligacji.....	116
9.6.	Oświadczenie majątkowe Poręczyciela Osobistego.....	151
9.7.	Wyciąg umowy z administratorem zabezpieczeń	154

II. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent i Poręczyciel nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na Emitenta lub działalność Grupy Poręczyciela, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub Grupy Poręczyciela oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Poręczyciela.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupy HPR

2.1.1. Ryzyko związane z uzależnieniem zdolności finansowej Emitenta do obsługi obligacji od zwrotu pożyczek od Poręczyciela HPR

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia, która pełni rolę komplementariusza w spółce Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. (Poręczyciel HPR) i odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. Jednocześnie Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej (przychody ze sprzedaży w latach 2019-2021 wyniosły 0 zł) a służy do finansowania działalności Poręczyciela HPR (poprzez emisję obligacji i następnie przekazywanie pozyskanych środków w drodze pożyczek do Poręczyciela HPR). Emitent uzyskuje z tytułu udzielonych do Poręczyciela HPR pożyczek przychody finansowe.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności nie przewiduje się generowania przez Emitenta znaczących zysków. Intencją Emitenta jest by docelowo poziom uzyskiwanych przychodów finansowych w relacji do kosztów obsługi obligacji pozwalał na osiągnięcie dodatnich wyników finansowych.

Poziom kapitałów własnych Emitenta jest ujemny na dzień 31.12.2021 r. W dniu 21 marca 2022 r. wspólnicy Emitenta podjęli uchwałę o kontynuacji działalności. Powyższe czynniki powodują, że bieżąca obsługa Obligacji jak i ich wykup w terminie uzależnione będą od terminowego wywiązywania się Poręczyciela HPR z tyt. udzielonych mu pożyczek oraz mogą być uzależnione od zapewnienia w przyszłości dokapitalizowania Emitenta w formie dłużnej lub udziałowej przez Poręczyciela HPR lub podmiot powiązany z Poręczycielem Osobistym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby znacząca.

2.1.2. Ryzyko związane z szybkim wzrostem skali działalności obiektów Holiday Park & Resort

Poręczyciel HPR świadczy usługi noclegowe w obiektach sieci Holiday Park & Resort od 2016 r., od kiedy funkcjonują dwa pierwsze ośrodki w Pobierowie i Ustroniu. W 2017 r. sieć powiększyła się o ośrodek w Niechorze, a łączna liczba obiektów (domków i apartamentów) wyniosła ok. 400. W 2018 zostały otworzone kolejne trzy ośrodki, a ich liczba się podwoiła. Po rozbudowie ośrodków, w 2021 r. liczba obiektów do wynajmu wynosi 1 238. W perspektywie końca 2022 r. ze środków Poręczyciela HPR planowana jest: i) w obiektach Ustroniu Morskim i Mielnie budowa wodnych placów zabaw oraz rozbudowa kawiarni i recepcji oraz ii) budowa nowego ośrodka w Cieplicach (Karkonosze) (etap I oraz prace przygotowawcze dla etapu II), którego sukces ze względu na odmienną niż dotychczas lokalizację (okolice górskie) jest pewną niewiadomą. Łączny poziom przewidywanych nakładów inwestycyjnych do poniesienia na ww. ośrodki wynosi ok. 86 mln zł.

Model finansowania inwestycji Poręczyciela HPR jest dość agresywny, ponoszenie znaczących nakładów inwestycyjnych poza finansowanie dłużnym zewnętrznym jest możliwe dzięki wpływom ze sprzedaży abonamentów i pakietów B2B na pobyty poza wysokim sezonem (abonamenty i pakiety można zrealizować przez ok. 5 kolejnych lat). Taki model biznesowy pomniejsza przepływy z działalności operacyjnej jakie są możliwe do zrealizowania w kolejnych okresach z istniejących ośrodków.

Strategia Holiday Park & Resort zakłada m.in. dalszy wzrost poprzez kontynuację szybkiego, organicznego rozwoju sieci obiektów. Udań wdrożenie strategii rozwoju zależy m.in. od warunków gospodarczych, dostępu do finansowania zewnętrznego, braku niekorzystnych zmian w otoczeniu regulacyjnym, znalezienia i nabycia nieruchomości na akceptowalnych warunkach handlowych, które odpowiadają wymogom stawianym przez Poręczyciela HPR, sprawnej budowy i otwierania nowych obiektów, zatrudnienia, wyszkolenia i utrzymania personelu.

Jeżeli przepływy z działalności operacyjnej spadną poniżej zakładanych poziomów lub nowe finansowanie nie będzie dostępne dla Poręczyciela HPR (czy z powodów zależnych od Poręczyciela HPR lub bieżącej, czy przyszłej sytuacji na rynku papierów dłużnych), Grupa Holiday Park & Resort może nie być w stanie zrealizować swoich planów rozwoju, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na działalność Poręczyciela HPR, jego sytuację finansową, wyniki lub perspektywy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby znacząca.

2.1.3. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa nowych inwestycji Poręczyciela HPR.

Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych co może wpłynąć na spadek popytu na usługi turystyczne oraz spadek rentowności wynikający z wyższych stóp procentowych (wyższe koszty odsetkowe). W wyniku wojny część pracowników Poręczyciela HPR pochodzących z Ukrainy może zdecydować się wrócić na teren swojego kraju, co może mieć negatywny wpływ na Poręczyciela HPR.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby dość znacząca.

2.1.4. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

Pandemia koronawirusa COVID-19 oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów świadczących usługi noclegowe przez część 2020 r. oraz część pierwszego półrocza 2021 r. W obu latach obostrzenia spowodowały przesunięcie otwarcia obiektów Holiday Park & Resort. Początkowo, przywrócona została możliwość prowadzenia tego typu obiektów, ale z wieloma ograniczeniami (zmiany w warunkach funkcjonowania części wspólnych - restauracji, basenów, siłowni itp.). W efekcie krótszego okresu otwarcia obiektów Holiday Park & Resort uzyskał niższe przychody niż planowane. Pandemia COVID-19 spowodowała też, mniejszą niż w poprzednich latach skłonność turystów do wyjazdów zagranicznych, co miało pozytywny wpływ na poziom obłożenia w ośrodkach należących do Poręczyciela HPR.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku przedłużającego się stanu pandemii lub kolejnej fali zachorowań w późniejszym okresie nastąpią ponowne spadki popytu na usługi noclegowe w obiektach zarządzanych przez Poręczyciela HPR, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby znacząca.

2.1.5. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży noclegowej (w tym obiektów należących do Holiday Park & Resort) w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć: (i) recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie ze strony klientów. Pogorszenie się sytuacji materialnej i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania; (ii) wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych obiektów hotelowych; (iii) umocnienie się waluty lokalnej, wpływające się na pogorszenie atrakcyjności kraju dla turystów zagranicznych; (iv) zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów, ataków terrorystycznych lub napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących. Obiekty Holiday Park & Resort zlokalizowane są nad Morzem Bałtyckim. W związku z tym występuje w nich duża sezonowość popytu a wyniki obiektów uzależnione od warunków atmosferycznych (w szczególności w okresie wakacyjnym).

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby dość znacząca.

2.1.6. Ryzyko związane z konkurencją

Branża noclegowa jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W miejscowościach wypoczynkowych, w których działają obiekty Holiday Park & Resort z roku na rok powstają nowe obiekty. Część z nich należy do globalnych operatorów dysponujących szeroką siecią obiektów o rozpoznawalnych markach efektywnymi programami lojalnościowymi oraz wysokimi budżetami marketingowymi. Operatorzy hotelowi konkurują także w zakresie pozyskania nowych franczyzobiorców w atrakcyjnych lokalizacjach.

Nasilenie się konkurencji może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny oraz poziom obłożenia obiektów prowadzonych przez Holiday Park & Resort, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe Poręczyciela HPR.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby dość znacząca.

2.1.7. Ryzyko związane z niskim stanem środków pieniężnych Poręczyciela HPR

Poręczyciel HPR, po spłacie zobowiązań finansowych, inwestuje środki wygenerowanej z działalności operacyjnej w budowę/rozbudowę ośrodków. W związku z powyższym jednostkowe saldo środków pieniężnych na koniec grudnia 2020 r. wyniosło 0,6 mln zł, a na 31 grudnia 2021 r. 6,2 mln zł i było relatywnie niskie w relacji do wartości aktywów (odpowiednio 265 mln zł oraz 362 mln zł). W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka płynności finansowej np. w związku z koniecznością poniesienia nieoczekiwanych wydatków. Niemniej, Poręczyciel HPR zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela HPR lub Grupy HPR byłaby dość znacząca.

2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością spółek kontrolowanych przez Poręczyciela Osobistego

2.2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Everest Finance

2.2.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą

Funkcjonowanie Grupy Everest Finance (poprzez Grupę Everest Finance należy rozumieć Everest Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – nr KRS 0000493974 - i jej grupę kapitałową w rozumieniu stosowanych standardów rachunkowości, działalność operacyjna prowadzona jest przez Everest Finance S.A. – nr KRS 0000541824), jest uzależnione od warunków makroekonomicznych, jakie panują na rodzimym rynku. Na efektywność oraz rentowność działalności Grupy Everest Finance mają wpływ między innymi: tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, polityka fiskalna i pieniężna państwa, stopa inflacji, oraz ogół działań państwa związanych z szeroko pojętymi regulacjami rynku kredytowego i pożyczkowego. Istnieje ryzyko, że w przypadku wystąpienia dekonunktury gospodarczej w Polsce, zmianie może ulec popyt na produkty oferowane przez Grupę Everest Finance, a w konsekwencji może nastąpić pogorszenie jej sytuacji finansowej oraz utrudnienia w realizacji założonej strategii rozwoju.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną spółki Everest Finance S.A. a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby znacząca.

2.2.1.2. Ryzyko zmiany cen oferowanych produktów

Jednym z podstawowych ryzyk związanych z działalnością prowadzoną przez Grupę Everest Finance jest ryzyko zmiany cen oferowanych na rynku, na które to ryzyko składają się następujące zmienne:

- ryzyko zmiany cen wymuszone przez zmiany w prawie,
- ryzyko zmian cen wymuszone przez działania konkurencji.

W marcu 2020 r. weszła w życie ustawa „o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19”, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (dalej „specustawa”), która wprowadziła bardzo istotne modyfikację do działania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Zmiany te były przejściowe - wprowadzone pierwotnie na okres 365 dni, przy czym zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 25 stycznia 2021 r okres ich obowiązywania został wydłużony do 30 czerwca 2021 roku.

Maksymalna wysokość kosztów kredytu konsumenckiego została obniżona z 25% do 15% jednorazowo oraz z 30% do 6% w skali roku w okresie działania specustawy. Jednocześnie łączny poziom kosztów pozaodsetkowych w okresie działania specustawy został obniżony ze 100% wartości pożyczki do 45% wartości pożyczki.

Od 1 lipca 2021 limity kosztów poza odsetkowych powrotnie regulowane są wyłącznie przez ww. ustawę o kredycie konsumenckim z 11.03.2016 r.

Obecnie na etapie prac sejmowych znajduje się projekt, którego treść przewiduje bardzo znaczące zaostreżenie limitów kosztów poza odsetkowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną spółki Everest Finance S.A. a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby bardzo znacząca.

2.2.1.3. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Regulacje prawne w Polsce podlegają częstym zmianom. W rezultacie istnieje konieczność ponoszenia kosztów monitorowania zmian legislacyjnych oraz kosztów dostosowywania do zmieniających się przepisów.

W przypadku Grupy Everest Finance ryzyko związane z przepisami prawa poza obszarem prawnym, którym podlega zdecydowana większość podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (Kodeks spółek handlowych, Ustawa o rachunkowości oraz przepisy podatkowe), dotyczy dodatkowo zmian w Ustawie o kredycie konsumenckim, gdyż to w niej spisane są regulacje dotyczące obszaru działalności Grupy Everest Finance. Wszelkie znaczące zmiany w regulacjach w tym zakresie mogą mieć bezpośredni wpływ na podstawową działalność Grupy Everest Finance. Grupa Everest Finance spełnia wymogi znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j.: Dz.U. 2019 poz.1083), Ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 369 ze zm.) oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781), które również mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez niego działalności.

Począwszy od 01.03.2016 r. Grupa Everest Finance prowadzi działalność w zakresie udzielania pożyczek gotówkowych poza systemem bankowym w formie organizacyjnej spełniającej wymóg dla prowadzenia tego rodzaju działalności;

Oferta produktowa Grupy Everest Finance uwzględnia limity maksymalnej wysokości odsetek za opóźnienie w spłacie oraz odsetek, a także maksymalnego łącznego kosztu pożyczki. Zmiany wprowadzone nowelizacją Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wprowadzające m.in. szczegółowe zasady badania potrzeb klienta, celem dopasowania produktów do jego indywidualnej sytuacji dotyczą również Grupy Everest Finance, i są brane pod uwagę przy ofertowaniu produktów klientom.

Zmienność i zaostżenie się przepisów regulujących działalność Grupy Everest Finance oraz rozbieżności interpretacyjne mogą wpłynąć negatywnie na osiągnięte przez nią wyniki finansowe. W związku z powyższym Grupa Everest Finance na bieżąco monitoruje zmiany w prawie, na poziomie prac sejmowych, jak i orzecznictwa UKNF. Jednocześnie Grupa Everest Finance stara się dostosowywać swoją ofertę i zapisy umowne do wymogów prawnych już w momencie, gdy organy ustawodawcze są na etapie pracy nad nowymi regulacjami. Ponadto Grupa Everest Finance korzysta z bieżącej pomocy prawnej, co umożliwia szybkie zidentyfikowanie ryzyka wynikającego ze zmian prawnych oraz podjęcie możliwie wcześnie odpowiednich działań w celu jego minimalizacji.

W listopadzie 2021 r. UOKiK wszczął postępowanie wyjaśniające wobec Everest Finance SA oraz Everest Finance Sp. z o.o. Sp.k. w zakresie sprawdzenia czy umowy leasingu zwrotnego stosowanego przez te spółki nie stanowiły próby obejścia przepisów dotyczących kredytu konsumenckiego i narzuconych przez nie limitów kosztów pozaodsetkowych. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego postępowanie jest w trakcie trwania. Maksymalna kara jaka może zostać nałożona na przedsiębiorcę przez UOKiK wynosi 10% obrotu.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną spółki Everest Finance S.A. a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby znacząca.

2.2.1.4. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Sektor, w którym Grupa Everest Finance prowadzi działalność, charakteryzuje się niezwykle silną konkurencją. W branży pożyczek gotówkowych działa wiele podmiotów a rynek, pomijając spółkę Provident posiadającą największy w nim udział, jest bardzo rozdrobniony. Wiele podmiotów w branży funkcjonuje jedynie lokalnie. Pojawianie się nowych, silnych konkurentów mogłoby oczywiście zagrozić realizacji planów sprzedaży, czemu Grupa Everest Finance może nie zapobiec. Szczególne ryzyko związane jest z wejściem na rynek podmiotów zagranicznych, jeśli było by to związane z zaangażowaniem bardzo dużego kapitału.

Ryzyko ekspansji zagranicznych konkurentów na rynku jest jednak ograniczone poprzez liczne bariery wejścia wynikające z odmiennych regulacji prawnych oraz potrzeby posiadania odpowiedniej infrastruktury informatycznej i struktury organizacyjnej, która umożliwiłaby szybkie zagospodarowanie dużej ilości kapitału. Zdaniem Grupy Everest Finance, jest ona liderem technologicznym na rynku Home Credit. Posiada specjalistyczny system informatyczny umożliwiający sprawną realizację procesów i dynamiczną ekspansję na rynku. Zdecydowanie większą barierą wejścia stanowi konieczność zbudowania struktury terenowej – Grupa Everest Finance posiada obecnie ponad 1 400 Doradców obsługujących Klientów.

Grupa Everest Finance nieustannie śledzi działania podejmowane przez konkurencję i w sposób elastyczny stara się dopasować do zmian w branży. Rozpoznawalność marki stara się zagwarantować poprzez intensywne działania reklamowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną spółki Everest Finance S.A. a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby dość znacząca.

2.2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Everest Development

2.2.2.1. Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obciążone różnymi ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń czy innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planami Everest Development; (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy; (iii) wzrost kosztów inwestycji ponad poziom założony w budżecie; (iv) problemy dotyczące realizacji budowy przez wykonawców lub ich podwykonawców; (v) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego; (vi) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne; (vii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń; (viii) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Everest Development.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Everest Development a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby dość znacząca.

2.2.2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej mieszkaniowej na wielkopolskim rynku mieszkaniowym

Obecnie wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe Everest Development realizowane są w województwie wielkopolskim. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym w województwie wielkopolskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Everest Development.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Everest Development a pośrednio na Poręczyciela Osobistego nie byłaby znacząca.

2.2.2.3. Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Everest Development zależą w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w województwie wielkopolskim. W przypadku znaczącego spadku cen Everest Development może zanotować spadek marży na działalności deweloperskiej, a tym samym obniżenie wyniku finansowego. Everest Development jest w procesie systematycznego powiększania banku ziemi. W efekcie jest narażony na ryzyko rosnących cen gruntów, a w konsekwencji na spadek marży na sprzedaży przyszłych projektów.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Everest Development a pośrednio na Poręczyciela Osobistego byłaby dość znacząca.

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.3.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji). Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora

mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.3. Ryzyko związane z Poręczeniami

Wykonanie zobowiązań z Obligacji przez Emitenta zostało poręczone przez większościowego wspólnika Piotra Śledzia, oraz przez spółkę z branży hotelarskiej, w której Emitent pełni funkcje komplementariusza, tj. Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. co obniża ryzyko braku spłaty obligacji przez Emitenta. Możliwość efektywnego zaspokojenia z majątku Poręczycieli zależeć będzie od ich sytuacji finansowej, stanu majątkowego oraz istniejących w chwili podjęcia egzekucji danego poręczenia obciążeń na majątku danego Poręczycieli. Ewentualne zdarzenia losowe związane z Poręczycielami mogą negatywnie wpłynąć na ryzyko dokonania i terminu spłaty zobowiązań z obligacji. W przypadku Poręczyciela Osobistego, przyjęcia spadku przez spadkobierców dziedziczeniu podlegają również udzielone przez zmarłego poręczenia. Zaspokojenie z każdego z Poręczeń nastąpi z całego majątku danego Poręczyciela, którzy w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta jak dłużnicy solidarni. Zobowiązania Poręczycieli są niezależne.

Emitent nie może zapewnić, że sytuacja finansowa, stan majątkowy i inne istotne w tym kontekście okoliczności nie będą utrudniały lub wręcz uniemożliwiały efektywne wyegzekwowanie należności wobec Poręczycieli.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie m.in. hipoteka umowna ustanowiona docelowo nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku

z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.5. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem

Zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej zostanie ustanowione (wpisane do księgi wieczystej) po wydaniu Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji Agenta Emisji). Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że to nie nastąpi tj. hipoteki nie zostaną wpisane do właściwych ksiąg wieczystych. Do czasu wykreślenia hipotek aktualnie wpisanych do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości należących do Poręczyciela HPR stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, hipoteka na tych nieruchomości zabezpieczająca Obligacje będzie hipoteką z niższym pierwszeństwem. Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.6. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

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.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, 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.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Piotr Śledź Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji spółki:

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

**Oświadczenie osób działających w imieniu Holiday Park & Resort sp. z o.o.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,

W imieniu Firmy inwestycyjnej działają:

- 1/ Michał Ząbczyński – Prezes Zarządu,
- 2/ Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu,

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Firmy Inwestycyjnej oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Poręczyciel

Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako poręczyciel ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w Rozdziale VI.

W imieniu Poręczyciela HPR działają:

- Piotr Śledź Prezes Zarządu

**Oświadczenie osób działających w imieniu Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Poręczyciela HPR oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Poręczyciel

Piotr Śledź jako poręczyciel ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w Rozdziale VII.

Oświadczenie Piotra Śledzia
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu własnym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

IV. Dane o emisji

4.1. 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 jest do 11.600 (jedenaście tysięcy sześćset) obligacji na okaziciela serii F Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.600.000 (jedenaście milionów sześćset tysięcy) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje na Dzień Emisji będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczycieli.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały nr 1/02/2022 Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o. z dnia 1 lutego 2022 r. w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji;
- Uchwały nr 1/05/2022 Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o. z dnia 5 maja 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w ramach II Programu, Emitent przydzielił 18.400 (osiemnaście tysięcy czterysta) sztuki obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 18.400.000,00 (osiemnaście milionów czterysta tysięcy) złotych.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższej uchwały zamieszczona została w pkt. 9.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

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

Marża dla Obligacji serii F wynosi 6,50% (sześć procent 50/100) w skali roku

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr** - oznacza Stopę Procentową
- N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (a) Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (b) Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał do Emitenta,

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

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

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

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

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

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz

- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	25 sierpnia 2022
2.	25 sierpnia 2022	25 listopada 2022
3.	25 listopada 2022	25 lutego 2023
4.	25 lutego 2023	25 maja 2023
5.	25 maja 2023	25 sierpnia 2023
6.	25 sierpnia 2023	25 listopada 2023
7.	25 listopada 2023	25 lutego 2024
8.	25 lutego 2024	25 maja 2024
9.	25 maja 2024	25 sierpnia 2024
10.	25 sierpnia 2024	25 listopada 2024
11.	25 listopada 2024	25 lutego 2025
12.	25 lutego 2025	25 maja 2025
13.	25 maja 2025	25 września 2025

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **25 września 2025 roku**.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

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

4.3.7. 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

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

Agent Kalkulacyjny – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

Poręczyciel HPR – podmiot udzielający zabezpieczenia i zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji, w przypadku niespełnienia ich przez Emitenta.

Poręczyciel Osobisty – podmiot udzielający zabezpieczenia i zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji, w przypadku niespełnienia ich przez Emitenta.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Zabezpieczenia opisane w pkt. 4.4.1 (Hipoteka) i pkt. 4.4.2. (Cesja z Polis) będą zabezpieczały Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowane w ramach II Programu Emisji na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach II Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, natomiast zabezpieczenia z pkt. 4.4.3. (Cesja z Pożyczki) i pkt.4.4.4. (Poręczenia) będą zabezpieczały wyłącznie Obligacje. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego saldo obligacji wyemitowanych w ramach II programu wynosi 18,4 mln PLN.

4.4.1. Hipoteka

Zabezpieczeniem zobowiązań z obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji („**Hipoteka**”), na zasadach poniższych:

(**Nieruchomość** oznacza kompleks nieruchomości położonych w Pobierowie w województwie zachodniopomorskim, powiat gryficki, gmina Rewal, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach SZ1G/00043612/7, SZ1G/00040345/3, SZ1G/00039752/9, SZ1G/00039751/2 i SZ1G/00041918/8. Właścicielem Nieruchomości jest Poręczyciel HPR).

1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji, przy czym Hipoteka zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem wraz z hipoteką zabezpieczającą obligacje serii E wyemitowane w ramach II Programu Emisji, ustanowioną na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego w formie aktu notarialnego Rep A nr 822/2022 z dnia 28 lutego 2022 roku („**Oświadczenie**”), przy czym Poręczyciel HPR, Administrator Zabezpieczeń oraz Agent Emisji dokonają wszelkich czynności niezbędnych w celu ustanowienia Hipoteki z równym pierwszeństwem jak hipoteka ustanowiona na podstawie Oświadczenia, w tym w szczególności złożą odpowiednie oświadczenia o zmianach w zakresie hipoteki ustanowionej na podstawie Oświadczenia. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192).

2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.
3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 maja 2023 r.
4. Termin wskazany w pkt 3 powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Operat szacunkowy Nieruchomości wraz z aneksem stanowią Załączniki nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie Subskrybenta Emitent udostępni kompletną wycenę Nieruchomości.
6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 2 nabytej przez niego Nieruchomości- w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze od dnia, w którym nastąpiło nabycie takiej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 2 powyżej).
7. Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
8. Części Nieruchomości, które będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne lub przyłącza dla instalacji mediów, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezobciążeniowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych):
 - (a) Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych;
 - (b) łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 10 % łącznej powierzchni Nieruchomości a wyodrębniane działki będą niezabudowane.

4.4.2. Cesja z Polis

Zabezpieczeniem zobowiązań z obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, w tym Polisy, zabezpieczających mienie znajdujące

się na Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), przy czym:

1. **Polisa** oznacza polisę ubezpieczeniową zawartą w dniu 18 lutego 2021 r. nr 998A944945 wraz z późniejszymi aneksami zabezpieczającą mienie znajdujące się na Nieruchomości, aktualną w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia lub po tym dniu.
2. Właściciel Nieruchomości zawarł dnia 25 lutego 2022 r. z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z Polisy. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia.
3. Każda kolejna polisa wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż szacowana wartość Nieruchomości.
4. Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, że w okresie do wykupu Obligacji zostaną wypłacone ubezpieczonemu odszkodowania na łączną kwotę nie wyższą niż 3.000.000 (trzy miliony) złotych rocznie, pod warunkiem, że środki wypłacone z umów ubezpieczenia zostaną przeznaczone na przywrócenie do stanu sprzed szkody lub szkoda została już naprawiona.
5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.
6. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji z Polis będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

4.4.3. Cesja z Pożyczki

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z umowy Pożyczki, na podstawie której środki z emisji zostaną przekazane Poręczycielowi HPR przez Emitenta („Cesja z Pożyczki”), przy czym:

1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy Pożyczki.
2. Cesja z Pożyczki obejmowała będzie prawa do całości świadczeń z niej wynikających.
3. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
4. Poręczyciel HPRłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej wysokości udzielonej Pożyczki Poręczycielowi HPR ze środków z emisji Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.
5. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umowy Pożyczki, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji z Pożyczki będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do Poręczyciela HPR jako pożyczkobiorcy; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej

z tytułu Pożyczki; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu Pożyczki; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z Pożyczki; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

4.4.4. Poręczenia

Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone przez Poręczycieli poprzez udzielenie poręczenia osobno przez każdego z Poręczycieli, przy czym:

1. Poręczenie Osobiste zostanie udzielone przez Poręczyciela Osobistego do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem Osobistym a Administratorem Zabezpieczeń.
2. Poręczenie HPR zostanie udzielone przez Poręczyciela HPR do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem HPR a Administratorem Zabezpieczeń.
3. Poręczenia zostaną udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2026 r.
4. Zaspokojenie z każdego z Poręczeń nastąpi z całego majątku danego Poręczyciela, którzy w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta jak dłużnicy solidarni. Zobowiązania Poręczycieli są niezależne.
5. Poręczyciele przed Dniem Emisji złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczeń udzielonego przez każdego z Poręczycieli do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Główniej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji**4.6.1. Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów**

Nazwa (firma):	SSW PRAGMATIC SOLUTIONS SPACZYŃSKI, SZCZEPANIAK, OKOŃ SP.K.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
Telefon:	+48 22 455 87 00
Adres poczty elektronicznej:	warszawa@ssw.solutions
Adres strony internetowej:	https://ssw.solutions/pl
Numer KRS:	0000583564
REGON:	146936694
NIP:	5252569133

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy administratorem hipoteki, w tym a) Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki oraz obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez ten bank lub tego administratora, 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**Zobowiązania Emitenta:**

1. podjęcie lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta, Poręczyciela Osobistego, Poręczyciela HPR oraz Nieruchomość znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz, aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
2. na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowoduje wykonanie) niezbędnych czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zabezpieczenia;
3. zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich;
4. niezwłocznie zawiadomi Administratora o istotnych zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na Zabezpieczenia;
5. niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na jego każde pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczenia lub przedmiotów Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.

Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora

1. Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
2. Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - b) wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
 - c) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
 - d) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;
 - e) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję ustanowionych Zabezpieczeń.
3. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Wierzytelności Zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmuje wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.
4. Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki Administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń

1. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.
2. Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.

3. Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najniższym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:
 - a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych;
 - b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekaze nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 6 poniżej;
 - c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
5. Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczone w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
 - a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - c) należność główna z Obligacji.
6. W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:
 - a) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;
 - b) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;
 - c) oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w punkcie 4 Umowy.
7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
8. W przypadku, o którym mowa w punkcie 4 c) powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji

zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:

- d) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- e) odsetki kapitałowe z Obligacji;
- f) należność główna z Obligacji.

9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień punktu 6 powyżej.

Umowa administrowania zabezpieczeniami stanowi załącznik do niniejszego Memorandum i jest zamieszczona w pkt. 9.7.

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.8. 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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie **25 września 2025 roku**.

4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynawszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównnej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności odsetek za I, II i III Okres Odsetkowy – 1,0 %,
 - w Dniu Płatności odsetek za IV, V Okres Odsetkowy - 0,75%.
 - w Dniu Płatności odsetek za VI Okres Odsetkowy - 0,5 %.
 - w Dniu Płatności odsetek za VII Okres Odsetkowy - 0,25 %.
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII i w kolejnych Okresach Odsetkowych - brak premii.
5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 9.5.

4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa HPR zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej lub zaprzestanie jej prowadzenia, w całości lub istotnej części.

Podstawowa Działalność Gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie własnych obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkoterminowego zakwaterowania wraz ze świadczonymi na ich terenie usługami gastronomicznymi. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy HPR z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy HPR, na podstawie ostatniej rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Poręczyciela HPR.

2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent lub Poręczyciel HPR nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000,00 zł, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

3. Zadłużenie Finansowe

łączna wartość zobowiązań Emitenta lub Poręczyciela HPR, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 3.000.000,00 (trzy miliony) PLN.

4. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

Emitent lub Poręczyciel HPR utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia aktywów o łącznej wartości co najmniej 3.000.000,00 zł (trzy miliony) PLN, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Poręczyciela HPR i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

5. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub Poręczyciel Osobisty lub Poręczyciel HPR lub Grupa Poręczyciela Osobistego lub Grupa HPR dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

6. Wypłata dywidendy

- (i) Emitent dokona wypłaty:
 - (a) dywidendy; lub
 - (b) zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; lub
 - (c) wynagrodzenia z tytułu umorzonych udziałów w kapitale zakładowym Emitenta; lub
 - (d) jakichkolwiek innych środków pieniężnych na rzecz wspólników Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt (a)-(c) powyżej.
- (ii) Poręczyciel HPR dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela HPR na rzecz któregośkolwiek ze wspólników (komplementariuszy i komandytariuszy), chyba że wypłata ta związana jest z obowiązkiem zapłaty przez wspólnika obciążenia podatkowego związanego z uczestnictwem w spółce oraz wypłata ta nie przekracza kwoty równej zaliczkom na podatek dochodowy należny od dochodów uzyskiwanych przez wspólnika w ramach Poręczyciela HPR lub wypłata ta nie przekracza kwoty 30.000,00 (trzydziestu tysięcy złotych) w skali roku.

7. Wskaźnik Zadłużenia

Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 1,50.

8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela HPR w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela HPR; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela HPR w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela HPR, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela HPR obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela HPR jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iv) Emitent lub Poręczyciel HPR podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (v) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela HPR.

9. Postępowania egzekucyjne

- (i) Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 1.000.000,00 jeden milion) złotych.
- (ii) Przeciwko Poręczycielowi HPR zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych.

10. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela HPR

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela HPR lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela HPR lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela HPR poza terytorium kraju, w którym

odpowiednio Emitent lub Poręczyciel HPR ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela HPR wskazana w Kodeksie Sądów Handlowych.

11. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którąkolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

12. Spłata Pożyczek

Przed Dniem Wykupu Poręczyciel HPR lub inny podmiot z Grupy HPR dokona jakiegokolwiek płatności z tytułu Pożyczek Podporządkowanych Terminowo, przy czym nie stanowi naruszenia gdy wypływ środków pieniężnych nie przekroczy miesięcznie kwoty 2.000.000 (dwa miliony) złotych oraz kwota w wysokości łącznej równej co najmniej wypływowi środków pieniężnych zostanie wniesiona tego samego Dnia Roboczego do podmiotu z Grupy HPR w formie wkładu lub udzielenia nowej pożyczki przez podmiot, do którego wypływ środków nastąpił;

13. Finansowanie podmiotów spoza Grupy GPR

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR udzieli podmiotom innym niż Emitent lub podmiotom z Grupy HPR pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż Emitent lub podmiot z Grupy HPR lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom innym niż Emitent lub podmiot z Grupy HPR, o łącznej wartości przekraczającej 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych).

14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

16. Zabezpieczenia emisji Obligacji

- (i) Którąkolwiek z zabezpieczeń Obligacji z jakiegokolwiek powodu okażą się nieważne lub bezskuteczne.
- (ii) Przed Dniem Wykupu wygaśnie Polisa i w terminie 3 Dni Roboczych od jej wygaśnięcia nie zostanie zawarta nowa Polisa.

17. Emisja innych obligacji

- (i) Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR dokona emisji obligacji, w wyniku których łączna wartość nominału tych obligacji o terminie całkowitego lub częściowego (w przypadku obligacji amortyzowanych) wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu przekroczy 10 mln zł, przy czym ewentualne refinansowanie obligacji serii A i B wyemitowanych przez Emitenta poprzez nową emisję obligacji o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu nie będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

- (ii) Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR wykupi lub podejmie decyzję o wykupie jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

Warunki Emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 8.4.

4.8.3. Przedterminowy 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.

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez Grupę HPR, a w szczególności przepływy operacyjne wygenerowane w sezonie wysokim (okres wakacji) 2025 roku.

Profil działalności Grupy HPR (działalność hotelarska) determinuje, że Grupa uzyskuje relatywnie wysoki wynik EBITDA oraz relatywnie wysokie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Grupa HPR zdecydowaną część przychodów (szacunkowo ok. 60-70% całorocznych przychodów) i tym samym przepływów operacyjnych uzyskuje w trzecim kwartale danego roku, co koresponduje z okresem wakacyjnym w Polsce. Termin wykupu obligacji przypada na koniec trzeciego kwartału 2025 r. (25 września), co pozwala sądzić, że źródłem spłaty będą przepływy pieniężne wygenerowane w trzecim kwartale 2025 roku oraz przepływy uzyskane w okresach poprzednich. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Grupa HPR posiada dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Poza ewentualnym finansowaniem w ramach Obligacji, Emitent na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego w formie obligacji.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych

Obligacje określone w niniejszym Memorandum nie są emitowane jako obligacje przychodowe w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

4.12. 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.

4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 450.000 PLN.

4.14. 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 inne 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 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

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle

art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych 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% przychodu. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

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

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych 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

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 uzyskany 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 o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, 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 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, 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 zeznania 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 o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji

podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. 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.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. 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.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

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 Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy 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. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu -

odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Domem Maklerskim.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A.	Udostępnienie Memorandum	13 maja 2022 r.
B.	Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	13 maja 2022 r.
C.	Zakończenie przyjmowania zapisów Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	26 maja 2022 r.
D.	Wstępna Alokacja Obligacji	do 27 maja 2022 r.
E.	Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji	do 30 maja 2022 r. do godz. 13:00
F.	Zakończenie przyjmowania wpłat od Klientów Instytucjonalnych	31 maja 2022 r. g. 10:00
G.	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	31 maja 2022 r.
H.	Rejestracja Obligacji w KDPW	2czerwca 2022 r.
I.	Zwiążanie Formularzem Zapisu	7 czerwca 2022 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Firma Inwestycyjna w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

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

4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
Lublin	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) w formie elektronicznej za pośrednictwem systemu M/S Online

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 50 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 11.600 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 50 sztuk poczytuje się za bezskuteczne, z zastrzeżeniem możliwości uznania takiego formularza przez Firmę Inwestycyjną. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 11.600 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 11.600 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

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.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. lit. I. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.16.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Firmę Inwestycyjną. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych

na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Firma Inwestycyjna zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2. lit. F., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Firmy inwestycyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Firmę Inwestycyjną jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

4.16.5. 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

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

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, 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 Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona wstępnej alokacji Obligacji do dnia 27 maja 2022 roku. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Firma Inwestycyjna na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Firmy inwestycyjnej lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Firma Inwestycyjna zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie od dnia Wstępnej Aloкации Obligacji do upływu 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy Firma Inwestycyjna ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej

operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Firma Inwestycyjna ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a Kodeksu karnego (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu karnego (tj. pranie pieniędzy). Zgodnie z art. 108 Prawa bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wyniknąć z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa bankowego.

Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

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

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać

w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 11 600 000,00 złotych.

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczki Poręczycielowi HPR w kwocie równej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane przez Grupę HPR na finansowanie rozbudowy bazy noclegowej i finansowanie kapitału obrotowego. Środki te Emitent przekaze Poręczycielowi HPR na podstawie umowy pożyczki.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

V. Dane o Emitencie

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Holiday Park & Resort sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Śrem
Adres:	ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem
Adres strony internetowej	https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/
Numer KRS:	0000597771
REGON:	363534275
NIP:	7851800885
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
KOD LEI	259400O6WTI8FUDSM771

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie ze statutem czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony w wyniku zawiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w trybie przewidzianym przez art. 151 i następne Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

Emitent został zarejestrowany w dniu 20 stycznia 20216 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000597771.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

Emitent pełni rolę komplementariusz Poręczyciela HPR oraz jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i następnie udzielaniu pożyczek Grupie HPR w celu finansowania jej dalszego rozwoju.

Data	Wydarzenie
19 stycznia 2016 r.	Zawiązanie spółki
20 stycznia 2016 r.	Rejestracja spółki w KRS
2017	Uplasowanie obligacji serii A o wartości 60 mln zł.
luty 2021	Uplasowanie obligacji serii B o wartości 15,7 mln zł.

listopad 2021	Utworzenie Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości 35 mln zł w ramach serii C
grudzień 2021	Uplasowanie obligacji serii D o wartości 25,9 mln zł. W związku z kolejną amortyzacją obligacji serii A jej saldo ulega zmniejszeniu do 30 mln zł.
Luty 2022	Utworzenie II Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości 18,4 mln zł w ramach serii E.

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2021 r (w PLN)
Kapitał własny, w tym:	-1 708 760,59
Kapitał podstawowy	5 000,00
Zysk z lat ubiegłych	-1 116 304,47
Zysk/ strata netto z roku bieżącego	-597 456,12

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

W dniu 21 marca 2022 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło stosowną uchwałę o kontynuacji działalności przez Emitenta.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Emitent nie wyemitował żadnych papierów wartościowych, które są lub były notowane.

5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

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

5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.11. 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 takich, 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.

5.12. 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

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent posiadał następujące zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- W dniu 22 grudnia 2017 r. Emitent dokonał przydziału 60.000 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 60 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 29.12.2023 r. Aktualne saldo nominalne obligacji serii A wynosi 30 mln PLN.
- W dniu 28 lutego 2020 r. Emitent dokonał przydziału 15 707 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 15,7 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 08.02.2024r.
- W dniu 15 listopada 2021 r. Emitent dokonał przydziału 35 000 obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 35 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 15.05.2025r.
- W dniu 21 grudnia 2021 r. Emitent dokonał przydziału 25 907 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 25,9 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 21.06.2025.
- W dniu 3 marca 2022 r. Emitent dokonał przydziału 18 400 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 18,4 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 25.09.2025.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji (licząc według wartości nominalnej) wynosiły 125 mln zł.

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od wyżej wymienionych obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy HPR.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane, mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>. Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

Należy nadmienić, że okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, w odniesieniu do Poręczyciela HPR wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, tj. w związku z pandemią Covid-19 i wprowadzonymi restrykcjami (dotyczącymi w szczególności pobytów o charakterze turystycznym) w okresie 01.04.2020-04.05.2020, oraz 20.03.2021 – 08.05.2021 ośrodki wypoczynkowe pozostawały zamknięte, co przełożyło się na pewien ubytek przychodów Poręczyciela. Zarówno w 2020 jak i 2021 r. zamknięcie dotyczyło okresu niskiego sezonu. Restrykcje dotyczące zamknięć hoteli w 2020 roku miały wpływ na wyniki Grupy HPR. Lockdown, który dla społeczeństwa był zaskoczeniem spowodował przesunięcie w procesie sprzedaży rezerwacji, co spowodowało niższe obłożenie w czerwcu i na początku lipca 2020. W kolejnych miesiącach sprzedaż wróciła do normy.

5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum Informacyjnego, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.15. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Piotr Śledź	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	Brak kadencji
Wiek	50
Kariera zawodowa	Przygodę z biznesem Piotr Śledź rozpoczął w 1993 roku działając w branży handlu detalicznego. Przez pierwsze lata swojej działalności zajmował się branżą spożywczą, papierniczą, drogerijną, zabawkową oraz odzieżową.

	<p>W 2000 roku powstała firma pożyczkowa która obecnie działa pod nazwą Everest Finance i marką handlową „Bocian Pożyczki”. Jej założycielem oraz głównym pomysłodawcą jest Piotr Śledź. Jest on również autorem strategii rozwoju oraz ekspansji terytorialnej. Od lutego 2015 do chwili obecnej pełni Funkcję Prezesa Rady Nadzorczej Everest Finance SA.</p> <p>Od 04.2013 Piotr Śledź jest Prezesem Zarządu komplementariusza spółki Soltex sp. z o.o. sp.k. tj. spółki posiadającej i zarządzającej nieruchomościami. Spółka ta posiada kompleksy biurowo magazynowe w Poznaniu przy ul. Michała, ul. Głogowskiej jak również kamienicę na Starym Rynku w Poznaniu, gdzie powstał największy kompleks restauracyjno-klubowy w Polsce, na ponad 4 tys. osób, którego marki są rozpoznawalne nie tylko na rynku lokalnym.</p> <p>W 2006 r. Piotr Śledź założył spółkę Everest Development, która rozpoczęła działalność deweloperską na terenie województwa wielkopolskiego (małe i średnie miasta), gdzie obecnie jest jednym z czołowych deweloperów prowadzącym projekty w formie kilku spółek jednej grupy. Od 01.2018 zasiada w organach Zarządu spółek z grupy Everest Development pełniąc funkcję Prezesa Zarządu.</p> <p>Od 01.2018 p. Piotr Śledź zasiada w Zarządzie spółki Holiday Park & Resort sp. z o.o. , będącej komplementariuszem spółki Holiday Park & Resort sp. z o.o sp. k., prowadzącej sieć ośrodków nad polskim morzem.</p> <p>W związku z dynamicznym rozwojem grupy spółek, których właścicielem jest p. Piotr Śledź w 2015 roku podjęto decyzję o zbudowaniu grupy holdingowej Soltex Holding. Od 08.2015 roku do dziś Pan Piotr Śledź pełni funkcję Prezesa Zarządu w spółce będącej komplementariuszem spółki Soltex Holding sp. z o.o. sp. k. , posiadającej udziały we wszystkich spółkach wchodzących w skład grupy.</p>
Wykształcenie	Średnie techniczne

Nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających Emitenta.

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

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.

Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został pozbawiony 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.

Pan Piotr Śledź nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Arleta Michalak

Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Brak kadencji
Wiek	48 lat
Kariera zawodowa	Wieloletni dyrektor finansowy i Prokurent w ramach Grupy Soltex (4 lata), a uprzednio w ramach spółek Polenergii (3 lata) oraz VolkswagenGroupPolska (12 lat), Doświadczenie zdobywała w spółkach z branż : paliwowej, motoryzacyjnej, OZE, handlowych i produkcyjnych
Wykształcenie	Wyższe ekonomiczne

Nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających Emitenta.

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

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.

Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

W okresie ostatnich pięciu lat nie została pozbawiona 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.

Pani Arleta Michalak nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Andrzej Dworzak	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Brak kadencji
Wiek	43 lata
Kariera zawodowa	<p>Od roku 1999 związany z finansami. Początkowo doświadczenie nabywał w banku WBK SA. W latach 2000 – 2007 pracował na rzecz DEFOR SA największego generalnego wykonawcy nowoczesnych elewacji w Polsce, której akcjonariuszem jest francuska firma Groupe GOYER SA, czołowy producent fasad aluminiowo-szklanych w Europie. W latach 2004 – 2007 Dyrektor Finansowo – Księgowy spółki.</p> <p>Od roku 2007 związany z Grupą Everest Finance oraz Grupą Soltex. Współtwórca koncepcji rozwoju systemu informatycznego i strategii rozwoju firm. Początkowo w Grupie Everest Finance zatrudniony na stanowisku Dyrektora Finansowego i Głównego księgowego. Od 2015 roku Wiceprezes Zarządu Everest Finance SA a od marca 2016 roku również Prezes Zarządu Everest Capital – spółki pozyskującej finansowanie dla grupy Everest Finance</p>
Wykształcenie	Wyższe ekonomiczne
Nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających Emitenta.	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
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.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został pozbawiony 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.	

Pan Andrzej Dworczak nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

5.17. Dane o strukturze wspólników Emitenta

Oznaczenie udziałowca	Ilość udziałów	łączna wartość nominalna (w PLN)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Piotr Śledź	90	4 500	90	90
Anna Sobkowska-Śledź	10	500	10	10
RAZEM	100	5 000	100	100

5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia, która pełni rolę komplementariusza w spółce Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. (Poręczyciel HPR) i odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. Jednocześnie Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej (przychody ze sprzedaży w latach 2019-2021 wyniosły 0 zł) a służy do finansowania działalności Poręczyciela HPR (poprzez emisje obligacji i następnie przekazywanie pozyskanych środków w drodze pożyczki do Poręczyciela HPR). Emitent uzyskuje z tytułu udzielonych do Poręczyciela HPR pożyczek przychody finansowe. Zdolność do obsługi obligacji przez Emitenta jest bezpośrednio związana z kondycją finansową Poręczyciela HPR i jego zdolnością do terminowego regulowania płatności z otrzymanych od Emitenta pożyczek.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności nie przewiduje się generowania przez Emitenta znaczących zysków. Intencją Emitenta jest by docelowo poziom uzyskiwanych przychodów finansowych w relacji do kosztów obsługi obligacji pozwalał na osiągnięcie dodatnich wyników finansowych.

5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

VI. DANE O PODMIOTCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA -PORĘCZYCIEL HPR

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Śrem
Adres:	ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem
Adres strony internetowej	https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/
Numer KRS:	0000596565
REGON:	363484979
NIP:	7851800879
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

6.2. Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia

Czas trwania Poręczyciela HPR jest nieoznaczony.

6.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia

Poręczyciel HPR został utworzony w wyniku zawiązania spółki komandytowej w trybie przewidzianym przez art. 102 i następne Kodeksu Spółek Handlowych.

6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

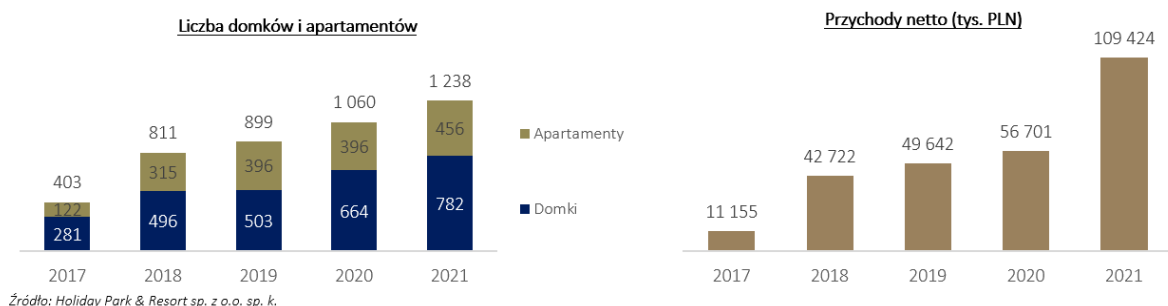
Poręczyciel HPR został zarejestrowany w dniu 13 stycznia 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000596565.

Poręczyciel HPR jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

6.5. Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Poręczyciel HPR został wpisany do rejestru przedsiębiorców w styczniu 2016 r. Od początku istnienia jego profil działalności jest niezmienny i polega na budowie a następnie posiadaniu i prowadzeniu sieci obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych położonych na polskim wybrzeżu kilkaset metrów od morza. Pierwsze obiekty Poręczyciela HPR, znajdujące się w Ustroniu Morskim i Pobierowie działają od 2016 r. W 2017 działalności rozpoczął ośrodek w Niechorzu. W 2018 r. działalność rozpoczęły ośrodki w Mielnie, Grzybowie i Rowach.

Poniżej zaprezentowano ewolucję bazy noclegowej Poręczyciela HPR oraz przychodów netto Grupy Kapitałowej Poręczyciela HPR



- - od 2021 r. w skład bazy noclegowej Poręczyciela HPR zaliczane jest 60 apartamentów, które są w posiadaniu spółki spoza Grupy HPR powiązanej z Poręczycielem osobistym

W 2021 r. Poręczyciel HPR rozpoczął budowę pierwszego ośrodka zlokalizowanego w górach a konkretnie w Cieplicach (Jelenia Góra)

6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2021 r (w PLN)
Kapitał własny, w tym:	52 952 525,12
Kapitał podstawowy	58 950 000,00
Kapitał zapasowy	781 819,22
Zysk z lat ubiegłych	-15 818 054,05
Zysk/ strata netto z roku bieżącego	9 050 939,95
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-12 180,00

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Nie dotyczy.

6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Instrumenty finansowe Poręczyciela HPR nie były i nie są przedmiotem notowania.

6.9. Informacje o ratingu przyznanym podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Poręczyciel HPR ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

6.10. Krótki opis strategii podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Grupa HPR planuje kontynuację strategii polegającej na budowie/rozbudowie i zarządzaniu kompleksami wypoczynkowymi w ośrodkach turystycznych. Każdy z kompleksów poza bazą noclegową (apartamenty, domki oferujące m.in. aneks kuchenny, jadalnię) posiada szeroką infrastrukturę towarzyszącą taką jak baseny zewnętrzne i wewnętrzne, kawiarnie, bistro, boiska, sauny, siłownie zewnętrzne i wewnętrzne, salony gier i zabaw dla dzieci, wypożyczalnię rowerów i innych sprzętów wakacyjnych. Z roku na rok oferta Grupy powiększa się o nowe traktory,

które mają na celu umilić pobyt Gości i zaowocować dodatkowymi przychodami min. od 2022 roku sukcesywnie będą uruchomiane gabinety SPA, w których będzie można zamówić masaże i inne zabiegi.

Grupa HPR planuje w 2022 roku zakończenie budowy pierwszego górskiego ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego w Cieplicach w województwie dolnośląskim, w bliskiej odległości do Szklarskiej Poręby, Karpacza i Szpindlerowego Młynu (I etap inwestycji), poniesienie początkowych nakładów na II etap inwestycji w Cieplicach (m.in. prace ziemne) oraz budowę wodnych placów zabaw w Ustroniu Morskim i Mielnie. Planowana jest też rozbudowa kawiarni i recepcji w największych ośrodkach – Mielnie i Ustroniu Morskim

Szacowane łączne nakłady inwestycyjne w 2022 r. związane z ww. projektami wyniosą 86 mln zł.

W dalszej perspektywie Grupa HPR planuje stopniową rozbudowę bazy noclegowej głównie poprzez budowę ośrodków w nowych lokalizacjach (zarówno nadmorskich jak i górskich). Tempo rozwoju nowej bazy noclegowej/okres prowadzanie nowych inwestycji będzie zdeterminowane utrzymaniem źródeł finansowania Grupy HPR/bezpieczeństwa finansowego Grupy HPR, Grupa HPR oraz podmioty powiązane z Panem Piotrem Śledziem posiadają nieruchomości m.in. w Łebie, Ustroniu Morskim, Sianożętach i Unieście, które docelowo mogą być zagospodarowane pod nowe ośrodki w Grupie HPR lub służyć rozbudowie istniejących ośrodków.

6.11.Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych

W 2020 r. Grupa HPR poniosła nakłady inwestycyjne w wysokości 29 mln zł na rozbudowę ośrodków nadmorskich w Mielnie i Grzybowie. W trakcie 2020 r. baza noclegowa uległa zwiększeniu o 161 domków.

W 2021 r. Grupa HPR poniosła nakłady inwestycyjne w wysokości 67 mln zł na dalszą rozbudowę ośrodków nadmorskich w Mielnie i Grzybowie oraz nabycie gruntu i rozpoczęcie budowy ośrodka w Cieplicach. W trakcie 2021 r. baza noclegowa uległa zwiększeniu o 118 domków.

6.12.Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Wobec Poręczyciela HPR nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

6.13.Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

Wobec Poręczyciela HPR nie toczą się, ani toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Poręczyciela HPR 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 jego sytuację finansową.

6.14. Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Poręczyciel HPR posiadał następujące istotne zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- Kredyt udzielony w dniu 02.06.2017 przez SGB Bank S.A. i konsorcjum Banków Spółdzielczych z Grupy SGB, którego saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 5.902.222 zł a ostateczny termin spłaty 31.05.2032.
- Kredyt udzielony w dniu 19.07.2017 przez SGB Bank S.A. i konsorcjum Banków Spółdzielczych z Grupy SGB, którego saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 19.584.192 zł a ostateczny termin spłaty 30.03.2032.
- Pożyczka udzielona przez Emitenta w dniu 29.12.2017, której bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 30.000.000 zł a terminy spłaty to 29.12.2022 (20 mln zł) i 29.12.2023 (30 mln zł).
- Pożyczka udzielona przez Emitenta w dniu 12.02.2021, której bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 15.000.185 zł a termin spłaty to 24.02.2024.
- Pożyczka udzielona przez Emitenta w dniu 15.11.2021, której bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 35.000.000 zł a termin spłaty to 14.05.2025.
- Pożyczka udzielona przez Emitenta w dniu 21.12.2021, której bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 25.907.000 zł a termin spłaty to 21.06.2025.
- Pożyczka udzielona przez Emitenta w dniu 24.02.2022, której bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 18.400.000 zł a termin spłaty to 25.09.2025.
- Pożyczki udzielone przez inne niż Emitent podmioty powiązane z Poręczycielem osobistym, tj. Soltex sp. z o.o. Finanse sp. k., Soltex Holding sp. z o.o. sp.k., Soltex Holding sp. z o.o. których łączne bieżące saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 26.656.596 zł a termin wykupu tych pożyczek przypada nie szybciej niż w dniu 31.12.2025
- Pożyczka udzielona przez Annę Sobkowską-Śledź w dniu 13.07.2020, której saldo kapitału na dzień 31.03.2022 wynosi 1.055.755 zł, a termin jej spłaty przypada w dniu 31.12.2036.

Łączne saldo zobowiązań Poręczyciela HPR z tytułu kapitału kredytów bankowych na dzień 31.03.2022 wynosi **25 486 414 zł**;

Łączne saldo zobowiązań Poręczyciela HPR z tytułu kapitału pożyczek udzielonych od podmiotów innych niż Emitent na dzień 31.03.2022 wynosi **27.712.350 zł**;

Łączne saldo zobowiązań Poręczyciela HPR z tytułu kapitału pożyczek udzielonych przez Emitenta na dzień 31.03.2022 wynosi **124 307 185 zł**.

Po dniu 31.03.2021 Poręczyciel HPR pozyskał dodatkowe środki w drodze zaciągnięcia dwóch pożyczek u inwestorów prywatnych na łączną kwotę 14.900.000 (termin spłaty pożyczki na 12.000.000 przypada 27.04.2024 r. a pożyczki na 2.900.000 – 24.03.2025 r.) oraz zaciągnął kredyt w Banku Nowym S.A. na kwotę 20.650.000 zł, którego ostatecznym termin spłaty przypada w dniu 27.04.2031 r.

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

6.15. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, w odniesieniu do Poręczyciela HPR wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, tj. w związku z pandemią Covid-19 i wprowadzonymi restrykcjami (dotyczącymi w szczególności pobyków o charakterze turystycznym) w okresie 01.04.2020-04.05.2020, oraz 20.03.2021 – 08.05.2021 ośrodki wypoczynkowe pozostawały zamknięte, co przełożyło się na pewien ubytek przychodów Poręczyciela. Zarówno w 2020 jak i 2021 r. zamknięcie dotyczyło okresu niskiego sezonu. Restrykcje dotyczące zamknięć hoteli w 2020 roku miały wpływ na wyniki Grupy HPR. Lockdown, który dla społeczeństwa był zaskoczeniem spowodował przesunięcie w procesie sprzedaży rezerwacji, co spowodowało niższe obłożenie w czerwcu i na początku lipca 2020. W kolejnych miesiącach sprzedaż wróciła do normy.

6.16. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela HPR po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum Informacyjnego, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela HPR, które byłyby istotne dla ich oceny.

6.17. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Poręczyciela, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum

Poręczyciel HPR – Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. sporządza skonsolidowaną informację finansową. Pod względem metodologicznym skonsolidowana informacja finansowa sporządzana jest tak jak skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości. Zgodnie z ustawą o rachunkowości spółka komandytowa nie sporządza klasycznego sprawozdania skonsolidowanego z racji, że jest spółką osobową nie posiadającą kontroli.

W skonsolidowanej informacji finansowej ujęte są wyniki Poręczyciela HPR i dwóch spółek celowych: Holiday Park & Resort sp. z o.o. Serwis sp.k (spółka zlikwidowana z początkiem 2022 r.) oraz Holiday Park & Resort sp. z o.o. Gastronomia sp.k, w której Poręczyciel HPR posiada 90% udziałów.

Skonsolidowana roczna informacja finansowa jest poddawana przeglądowi przez biegłego rewidenta. Jednocześnie jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. jest poddawane badaniu przez biegłego rewidenta. Za rok 2019 zaprezentowane dane jednostkowe (w ww. spółki celowe nie istniały jeszcze w 2019 r.).

Skonsolidowana informacja finansowa daje pełny obraz funkcjonowania działalności związanej z prowadzeniem ośrodków wypoczynkowych, a tym samym ekonomicznej oceny działalności poręczyciela Obligacji.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji przez Pożyczki Podporządkowane Terminowo rozumie się pożyczki otrzymane przez podmioty z Grupy Poręczyciela HPR od podmiotów z Grupy Poręczyciela osobistego (tj. Poręczyciela osobistego oraz podmioty, w których Poręczyciel osobisty posiada udziały lub akcje odpowiadające więcej niż 50% ich kapitału zakładowego) innych niż Emitent lub podmioty z Grupy Poręczyciela HPR.

Skonsolidowana informacja finansowa Grupy Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k.

Bilans (tys. zł)	31.12.19	31.12.20	31.12.21
Aktywa trwałe:	249 636	260 577	343 354
Rzeczowe aktywa trwałe	248 114	256 656	333 968
Środki trwałe, w tym:	245 252	253 797	292 709
Grunty	56 709	56 709	70 562
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	155 529	167 483	195 845
Środki trwałe w budowie	1 410	1 403	14 488
Zaliczki na środki trwałe w budowie	1 452	1455	26 770
Aktywa obrotowe:	7 298	5 005	23 304
Należności z tyt. dostaw i usług (powiązane i pozostałe)	3 734	2 497	8 571
Środki pieniężne	1 462	617	7 233
Aktywa razem	256 934	265 582	336 657
Kapitał własny	32 287	47 171	60 185
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	224 647	218 411	306 472
Zobowiązania długoterminowe:	175 713	141 664	189 705
Wobec jednostek powiązanych (pożyczki)	112 937	84 165	147 773
Kredyty i pożyczki	57 248	55 866	39 724
Inne zobowiązania finansowe	5 361	1 519	2 110
Zobowiązania krótkoterminowe	31 953	42 935	53 059
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	23 040	29 364	29 005
- Z tytułu dostaw i usług	22 063	22 458	5 442
- Inne	977	6 906	23 563
Kredyty i pożyczki	5 018	8 368	4 647
Inne zobowiązania finansowe	1 735	1 122	1 295
Zobowiązania handlowe	1 306	1 047	1 864
Rozliczenia międzyokresowe	16 944	32 707	57 460
Pasywa razem	256 934	265 582	366 657
<i>Dług netto / Kapitał własny</i>	<i>5,6</i>	<i>3,4</i>	<i>3,1</i>
<i>(Dług netto-Pożyczki Podp. Term.)/(Kapitał własny + Pożyczki Podp. Term)</i>	<i>1,2</i>	<i>1,3</i>	<i>1,46</i>
<i>Źródło: Poręczyciel HPR</i>			

Rachunek zysków i strat (tys. zł)	2019	2020	2021
Przychody netto ze sprzedaży	49 659	56 701	109 424
- w tym od jednostek powiązanych	502	3 241	25 864
Koszty działalności operacyjnej	44 056	50 435	80 615
- Amortyzacja	17 220	19 421	23 129
- Zużycie materiałów i energii	2 153	3 462	6 317
- Usługi obce	13 109	15 739	31 976
- Podatki i opłaty	1 494	1 838	2 207
- Wynagrodzenia	1 730	2 747	5 070
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 622	6 628	10 736
Zysk ze sprzedaży	5 604	6 267	28 808
Pozostałe przychody operacyjne	997	1 075	3 174
Pozostałe koszty operacyjne	72	4	1 795
EBIT	6 529	6 783	30 188
EBITDA	23 749	26 204	53 317
Przychody finansowe	209	218	490
Koszty finansowe	11 387	12 280	10 889
Zysk brutto	-4 650	-5 279	19 790
Zysk netto	-4 650	-3 826	14 506
<i>Dług netto/EBITDA 12M</i>	<i>7,7</i>	<i>6,0</i>	<i>3,5</i>

Źródło: Poręczyciel HPR

Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	2019	2020	2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	42 421	49 264	56 727
Zysk netto (strata)	-4 650	- 5 279	14 506
- Korekty razem	47 071	49 264	42 221
- Amortyzacja	17 220	19 421	23 144
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	11 007	9 947	8 931
- Zmiana stanu należności	-1 209	1 638	-11 327
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 858	8 674	-3 963
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 270	15 674	24 491
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-32 225	-27 046	-72 027
Wpływy (głównie zbycie rzeczowych aktywów trwałych)	2 249	2 074	2 537
Wydatki, w tym	34 467	29 117	74 569
- Nabycie WNIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	34 467	29 018	66 994
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-9 591	-23 065	21 915
Wpływy:	5 315	3 610	76 177
- Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych	4 792	0	0

- Kredyty i pożyczki	523	3 610	76 177
Wydatki:	14 906	26 676	54 262
- Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 038	928	1 484
- Spłata kredytów i pożyczki	5 062	12 415	41 874
- Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 389	825	4 686
- Odsetki	6 417	12 507	6 219
Przepływy pieniężne netto razem	605	- 845	6 616
Środki pieniężne na koniec okresu	1 462	617	7 233

Źródło: Poręczyciel HPR

6.18. Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy. Poręczyciel HPR nie sporządza prognoz wyników finansowych.

6.19. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Każdy wspólnik uprawniony do reprezentacji Poręczyciela HPR ma prawo reprezentować Poręczyciela HPR samodzielnie. Jedynym podmiotem uprawnionym o reprezentacji Poręczyciela HPR jest Emitent.

Informacje o osobach reprezentujących Emitenta zostały zamieszczone w pkt 5.16 Memorandum Informacyjnego.

6.20. Dane o strukturze wspólników Poręczyciela HPR

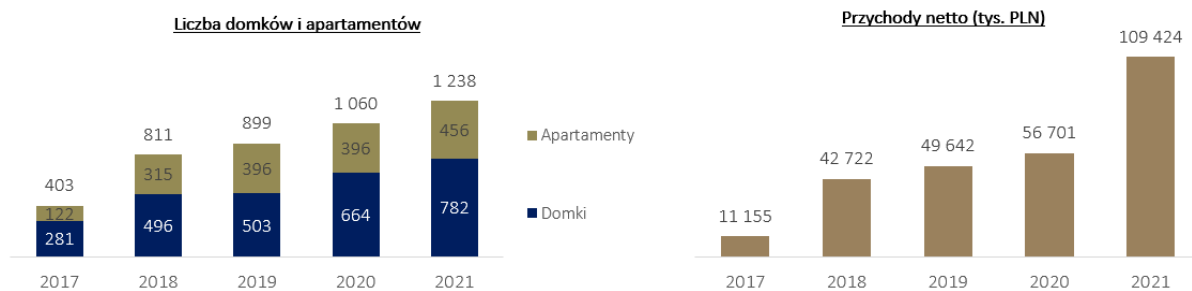
Nie dotyczy, Poręczyciel HPR nie jest spółką kapitałową.

6.21. Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela HPR, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Sieć Holiday Park & Resort

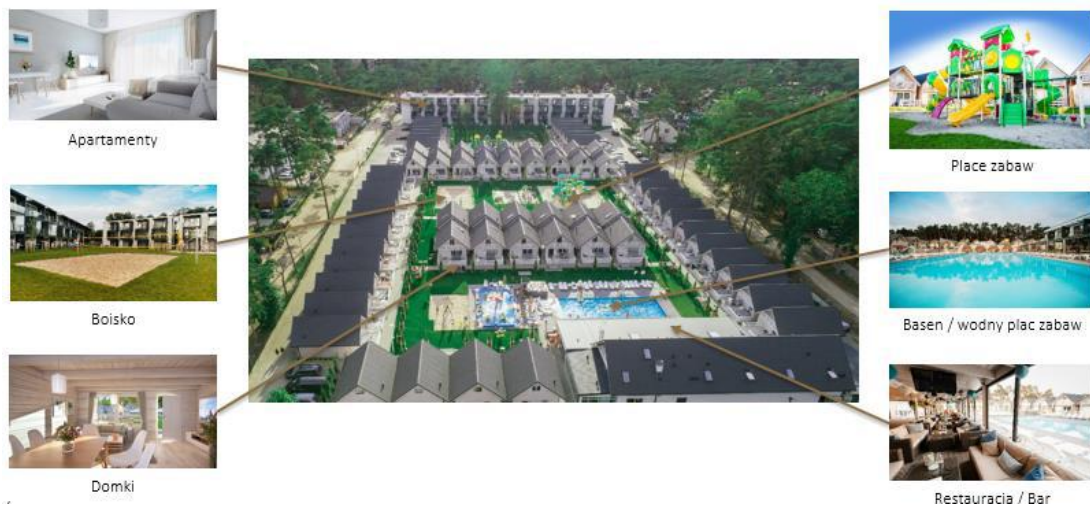
Holiday Park & Resort to sieć obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych położonych na polskim wybrzeżu kilkaset metrów od morza. Każdy kompleks oferuje w pełni wyposażone apartamenty (o powierzchni ok. 40 i 55 m²) oraz domy drewniane (o powierzchni ok. 85 m²) z balkonem lub tarasem służące do wypoczynku. Ponadto, w każdym kompleksie znajduje się basen z podgrzewaną wodą, boisko plażowe, salony gier oraz place zabaw dla dzieci.

Pierwsze obiekty w sieci HPR, znajdujące się w Ustroniu Morskim i Pobierowie działają od 2016 r. W 2017 r. działalność rozpoczął ośrodek w Niechorzu. W kolejnym roku działalność rozpoczęły ośrodki w Mielnie, Grzybowie i Rowach. Na dzień 31.12.2021 r. liczba posiadanych i dostępnych lokali wyniosła 1 238, na co składają się 782 domki oraz 456 apartamenty. W kolejnych latach planowana jest dalsza rozbudowa sieci Holiday Park & Resort. Łączna liczba gości, która odwiedziła obiekty sieci HPR w 2020 r. wyniosła 83 958 osób. W 2021 r. liczba gości wyniosła 164 902 wzrost o 96% r/r.



Źródło: Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp. k.

Obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe



Źródło: Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp. k.

Domki & Apartamenty



Źródło: www.holidaypark.pl

Sieć Holiday Park & Resort - istniejące ośrodki



Źródło: www.openstreetmap.org



Źródło: www.holidaypark.pl

Sieć Holiday Park & Resort – dostępna baza noclegowa

	2019	2020	2021
Liczba dostępnych domków	432	664	782
Liczba dostępnych apartamentów	396	396	456*
Liczba gości	73 188	88 846	164 902
Obłożenie domków	49%	66%	82%
Obłożenie apartamentów	72%	51%	72%

Średnia cena netto (ADR) (PLN)	490	514	472
Przychód na dostępny domek/apartament (RevPAR) (PLN na dzień)	298	308	369

Źródło: Emitent

Przychód przyjęty do wyliczenia ADR i RevPar to wartość wyświadczonych w danym roku kalendarzowym pobyków i sprzedanych usług. Spadek ADR w 2021 wobec 2020 wynika z dłuższego, efektywnego trwania okresu niskiego w 2021 r. oraz z większego udziału pobyków klientów pakietowych (B2B). Jednocześnie standardowe ceny noclegów, w tym w szczególności za wysoki sezon były wyższe niż w 2020 r.

Powyższe dane uwzględniają fakt, że część nowych domków oraz apartamentów została oddana do użytkowania w trakcie trwania danego roku.

Podane obłożenia są liczone dla okresów, w których obiekty były dostępne dla gości (nie uwzględniają okresów, w których obiekty były zamknięte m.in. ze względu na restrykcje związane z pandemią COVID-19).

**60 apartamentów jest przedmiotem długoterminowego najmu od innego podmiotu kontrolowanego przez Pana Piotra Śledzia spoza Grupy Poręczyciela HPR*

Źródło: Emitent

	Ustronie Morskie			Pobierowo			Niechorze			Mielno			Grzybowo			Rowy		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Liczba dostępnych domków	147	147	147	71	71	71	141	141	141	41	159	219	31	74	132	72	72	72
Liczba dostępnych apartamentów	116	116	176*	56	56	56	6	6	6	69	69	69	30	30	30	119	119	119
Liczba gości	18 749	17 810	36 471	10 542	12 585	20 664	11 150	13 286	21 568	6 809	17 186	38 607	3 276	8 077	21 961	11 054	15 110	25 631
Przychód z rezerwacji (mln PLN)	7,8	6,4	11,5	4,5	4,7	5,3	4,6	4,3	6,5	3,8	6,9	11,6	1,4	2,9	6,7	5,1	6,0	6,8

** 60 apartamentów jest przedmiotem długoterminowego najmu od innego podmiotu kontrolowanego przez Pana Piotra Śledzia spoza Grupy Poręczyciela HPR*

W ostatnich 2 latach rozbudowie ulegały obiekty:

- w Ustroniu Morskim – o 60 apartamentów w 2021 r.
- w Mielnie – o 119 domków w 2020 r. oraz o 59 domków w 2021 r.
- w Grzybowie – o 43 domki w 2020 r. oraz o 58 domków w 2021 r.

W wyniku m.in. wyżej wspomnianych inwestycji, wzrostu rozpoznawalności sieci Holiday Park & Resort oraz wysokiej liczby turystów odwiedzających polskie wybrzeże łączna liczba gości w obiektach Holiday Park & Resort w 2021 r. wyniosła 164 902.

Opis rynku turystycznych obiektów noclegowych w Polsce

Przed wybuchem pandemii rynek turystycznych obiektów noclegowych w Polsce przeżywał dynamiczny rozwój:

- Z danych GUS wynika, że rok 2019 był kolejnym, w którym odnotowano wzrost liczby turystów, korzystających z turystycznych obiektów noclegowych w Polsce. Liczba ta wyniosła 36,5 mln wobec 34,6 mln rok wcześniej (wzrost o 5,6%). W ciągu 2019 r. turyści skorzystali z 93,3 mln noclegów, w tym turyści zagraniczni 18,7 mln.

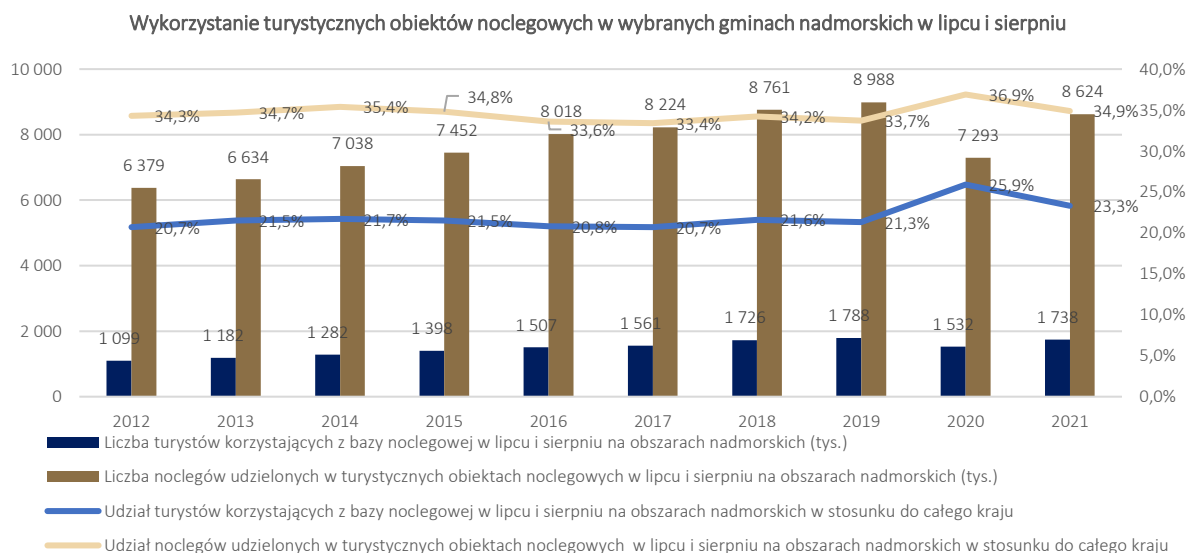
- Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach posiadających 10 lub więcej miejsc wyniósł w 2019 r. 40,6% (w 2018 - 40,1%) i najwyższy był w województwie zachodniopomorskim – 51,5%, zaś najniższy w lubuskim – 29,7%.

Rynek diametralnie zmienił się w marcu 2020 r.

- Podobnie jak w przypadku wielu innych branż, pandemia doprowadziła do sytuacji kryzysowej również na rynku turystycznym. Przez większą część 2020 r. obiekty noclegowe były zamknięte dla turystów. Wraz z nadejściem pandemii i związanymi z nią ograniczeniami administracyjnymi istotnie pogorszyły się wskaźniki obiektów noclegowych - spadł poziom obłożenia, jak i przychód. Wiele obiektów zdecydowało się zamknąć działalność.
- W ciągu całego 2020 r. z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 18,8 mln turystów, tj. o 49% mniej niż rok wcześniej. Turystów krajowych było mniej o 43%, a zagranicznych o 70% (dane GUS).
- Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2020 r. był znacznie niższy niż rok wcześniej i wyniósł 26,8% (w 2019 – 40,6%). Tylko w 4 województwach (kujawsko-pomorskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim i zachodniopomorskim) wskaźnik był wyższy od średniej krajowej.
- W okresie I-VI 2021 r. z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 5,3 mln turystów, którym udzielono 14,9 mln noclegów. W odniesieniu do analogicznego okresu 2020 r. było to mniej odpowiednio o 27,8% i o 23,4%. W porównaniu z I półroczem 2020 r. obniżył się również stopień wykorzystania miejsc noclegowych z 23,8% do 19,9%. W I półroczu 2021 r. w Polsce nadal obowiązywały ograniczenia dotyczące działalności turystycznych obiektów noclegowych wprowadzone od połowy marca 2020 r. w związku z pandemią COVID-19.
- Na dzień 31 lipca 2021 r. dla turystów przygotowanych było 784,2 tys. miejsc noclegowych, w tym 224,1 tys. miejsc sezonowych. Największą liczbą miejsc dysponowały hotele – 296,8 tys. oraz ośrodki wczasowe – 117,8 tys. W porównaniu z końcem lipca 2020 r., liczba miejsc noclegowych wzrosła o 1,1% (8,9 tys.).

Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich

- W lipcu i sierpniu 2021 roku w turystycznych obiektach noclegowych zlokalizowanych na obszarach nadmorskich przebywało 1,7 mln turystów (+13,4% r/r), czyli 23,3% nocujących w tym okresie w obiektach turystycznych na terenie całego kraju (-2,6 p.p.). Turyści skorzystali z 8,6 mln noclegów (+18,3% r/r), co stanowiło 34,9% wszystkich noclegów udzielonych w tym okresie w turystycznych obiektach noclegowych w Polsce (-2,0 p.p.).
- W gminach nadmorskich stopień wykorzystania miejsc noclegowych w lipcu 2021 r. wyniósł 64,0%, a w sierpniu 64,4%, podczas gdy średnio dla całego kraju było to odpowiednio 49,9% i 52,4%. W analogicznych miesiącach 2020 r. wskaźnik przyjmował wartości niższe – w lipcu w gminach nadmorskich było to 49,6%, w kraju 38,3%, a w sierpniu odpowiednio 58,5% i 44,5%. Wartości z 2021 r. były zbliżone do wyników dla przed pandemicznego 2019 r.



Źródło: Raport GUS Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w lipcu i sierpniu

6.22. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia

Umowa dotycząca udzielonego poręczenia przez Poręczyciela HPR będzie udostępniona do wglądu w siedzibie Administratora lub Emitenta.

6.23. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych

Nie dotyczy. Podmiot taki nie występuje.

VII. DANE O PODMIOTCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA - PORĘCZYCIEL OSOBISTY

7.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Imię i nazwisko	Piotr Śledź
Adres:	Ul. Główna 20, 63-100 Szymanowo
Funkcja	Prezes Zarządu Emitenta
Adres poczty elektronicznej:	piotr.sledz@soltexholding.pl
Adres strony internetowej	nie dotyczy
Numer KRS:	nie dotyczy
REGON:	nie dotyczy
NIP:	nie dotyczy
Oznaczenie sądu rejestrowego:	nie dotyczy

7.2. Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy.

7.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia

Nie dotyczy.

7.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Nie dotyczy.

7.5. Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Pan Piotr Śledź jest znanym wielkopolskim przedsiębiorcą.

Pan Piotr Śledź urodził się w 1972 roku w Śremie. Przygodę z biznesem rozpoczął w 1993 roku działając w branży handlu detalicznego. Przez pierwsze lata swojej działalności zajmował się branżą spożywczą, papierniczą, drogerijną, zabawkową oraz odzieżową.

W 2000 roku powstała firma pożyczkowa która obecnie działa pod nazwą **Everest Finanse** i marką handlową „Bocian Pożyczki”. Jej założycielem oraz głównym pomysłodawcą jest Piotr Śledź. Jest on również autorem strategii rozwoju oraz ekspansji terytorialnej.

W 2001 roku firma, której właścicielem jest Piotr Śledź kupiła część **kamiennicy na Starym Rynku w Poznaniu**, a kilka lat później dokupiła pozostałą część gdzie powstał największy kompleks restauracyjno-klubowy w Polsce, na ponad 4 tys. osób. Powstałe kluby muzyczne to Van Diesel, Club 22, Maracana, Bee Jay's.

W 2006 r. Piotr Śledź założył spółkę **Everest Development**, która rozpoczęła działalność deweloperską na terenie województwa wielkopolskiego (małe i średnie miasta), gdzie obecnie jest jednym z czołowych deweloperów.

W 2015 r. jedna z firm Piotra Śledzia zakupiła w Poznaniu, przy ul. Kopanina grunty inwestycyjne wraz z budynkami o łącznej powierzchni około 17 tys. m². W latach 2016-2017 obiekty zostały poddane gruntownym remontom oraz rozbudowie a w 2019 r. ukończono budowę nowoczesnego budynku biurowego Castor o powierzchni 3,1 tys. GLA (powierzchnia najmu brutto).

W 2016 r. Piotr Śledź rozpoczął budowę sieci nadmorskich kompleksów wypoczynkowych. Spółka **Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. (Poręczyciel HPR)** wybudowała 6 ośrodków w Pobierowie, Niechorzu, Ustroniu, Mielenie, Grzybowie i Rowach obejmujących łącznie 1238 domków i apartamentów, wszystkie z pełną infrastrukturą towarzyszącą.

7.5.1. Bocian Pożyczki – Everest Finance

Everest Finance S.A. zajmuje się udzielaniem pożyczek gotówkowych dla klientów indywidualnych, gdzie operuje pod marką handlową „Bocian Pożyczki”. Firma jest obecna na rynku od 2000 r. W tym okresie stała się jedną z największych firm pożyczkowych w Polsce. Spółka na koniec czerwca 2021 r. posiadała 28 oddziałów terenowych na terenie całego kraju oraz zatrudniała ponad 1 800 pracowników, w tym ponad 1 400 terenowych doradców klienta.

Bocian Pożyczki działa na pozabankowym rynku pożyczek gotówkowych udzielanych w domu klienta (home credit). Podstawowa oferta Everest obejmuje pożyczki w wysokości od 600 zł do 6.000 zł o różnych terminach zapadalności. Istotą oferty jest szybkie i wygodne dostarczenie gotówki klientowi. Spółka generuje przychody głównie ze sprzedaży i obsługi pożyczek w domu klienta oraz oferowania usług dodatkowych (pakiet medyczny oraz prawny).

Wśród głównych przewag konkurencyjnych Spółki można wymienić:

- Doświadczenie i znajomość rynku - Spółka prowadzi działalność pożyczkową od 20 lat. W tym okresie udzieliła pożyczek na kwotę ponad miliarda złotych;
- Dobra rentowność prowadzonej działalności – w latach 2017-2019 marża operacyjna wyniosła ok 20%, a w pandemicznym 2020 roku, który był trudny dla całej branży, marża wyniosła ponad 10%. W 2021 r. marża operacyjna wyniosła 15%;
- Tradycyjny model home credit – model, który dzięki bezpośredniemu kontaktowi z klientem pozwala na ograniczenie szkodowości i sprzedaż dodatkowych produktów;
- Niska szkodowość portfela pożyczkowego na tle branży;
- Dedykowany system informatyczny - system ERP z szybkim modelem oceny zdolności kredytowej, który pozwala na zarządzanie portfelem wierzytelności, automatyzację zadań pracowników i efektywną windykację.

Cała grupa jest złożona z pięciu spółek: Everest Finance sp. z o.o. sp. k. - podmiot dominujący; Everest Finance S.A. – działalność operacyjna; Everest Capital sp. z o.o. – emisje obligacji; Komandytariuszami podmiotu dominującego są: Piotr Śledź – 63%, Artur Hawryluk - 25%, Elżbieta oraz Stanisław Hyżyk po 6%.

Everest Finance – wybrane dane finansowe

Dane w mln zł	niebadane*	niebadane*	niebadane*
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Bilans			
Aktywa, w tym:	601,3	626,9	728,2
Rzeczowe aktywa trwałe	11,0	11,4	14,2
Inwestycje długoterminowe	89,9	46,5	57,7
Inwestycje krótkoterminowe	420,3	419,4	495,1
Środki pieniężne	6,7	7,2	8,3
Kapitał Własny	293,6	297,0	321,5
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	307,7	329,9	406,7
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	142,0	163,7	139,0
- Zobowiązania finansowe	142,0	163,7	139,0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	163,9	138,8	265,1
- Zobowiązania finansowe	142,9	129,1	231,6
Dług netto / Kapitał Własny	0,95	1,08	1,13

Rachunek zysków i strat	2019	2020	2021
Przychody netto	300,1	280,3	358,1
Zysk z działalności operacyjnej	62,5	34,6	52,1
Zysk netto	41,0	10,1	28,9

Rachunek przepływów pieniężnych	2019	2020	2021
Z działalności operacyjnej	-16,3	29,3	-30,6
Z działalności inwestycyjnej	-7,2	-8,4	-12,3
Z działalności finansowej	26,6	-20,4	43,8

Źródło: Everest Finance

*dane finansowe pro-forma Everest Finance S.A. i Everest Finance sp. z o.o. sp.k., sprawozdania podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta. Przedmiotem badania audytora są w szczególności sprawozdania jednostkowe Everest Finance S.A.

7.5.2. Everest Development sp. z o.o. 2 sp. k.

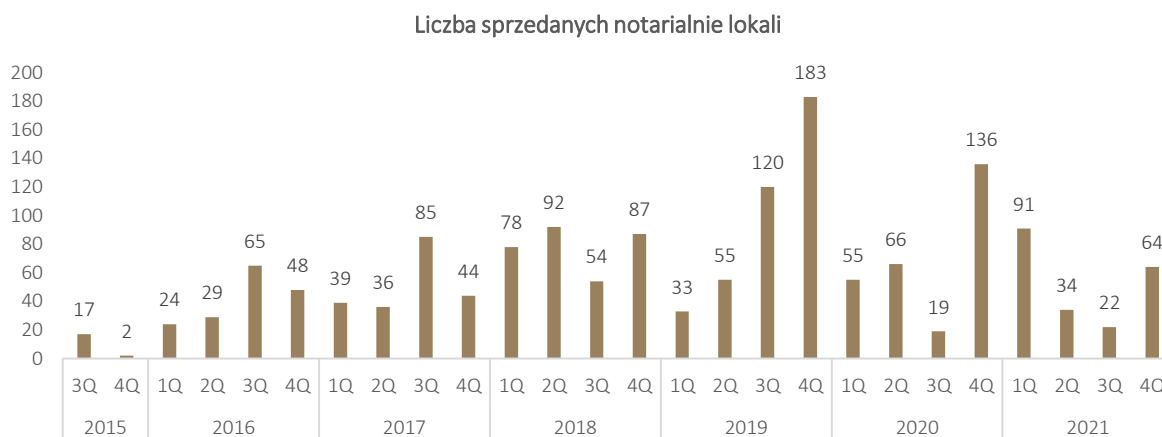
Przedmiotem działalności Everest Development jest realizacja inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych głównie na terenie województwa wielkopolskiego. Spółka prowadzi inwestycje w wielu miastach m.in.: Śrem, Gostyń, Grodzisk Wielkopolski, Poznań, Września oraz w Ustroniu Morskim.

Everest Development działa na rynku od 2006 r. Dotychczas wybudowała łącznie 1 804 mieszkania w 49 projektach mieszkaniowych. Na dzień 31.03.2022 w realizacji jest ponad 19,8 tys. m² PUM w pięciu inwestycjach. Ponadto, Spółka jest generalnym wykonawcą dla projektów hotelowych Holiday Park & Resort oraz ukończyła budowę biurowca Castor w grupie Soltex Holding.

Spółka należy w 100% do Soltex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finance sp.k. a pośrednio w 100% do Pana Piotra Śledzia.

Na dzień 31.12.2021 r. Everest Development wykazywał 68,5 mln zł kapitałów własnych oraz 171,2 mln zł sumy bilansowej. Przychody ze sprzedaży w 2020 r. wyniosły 109,5 mln zł, a zysk netto wyniósł 13,3 mln zł. W 2021 r. przychody wyniosły 133,5 mln zł, a zysk netto 7,7 mln zł.

Spółka w 2019 r. i 2020 r. sprzedała notarialnie odpowiednio 391 i 276 lokali, podczas gdy w 2021 r. liczba ta wyniosła 211 lokali.



Źródło: Everest Development sp. z o.o. 2 sp. k.

Everest Development – zrealizowane projekty



Źródło: Everest Development sp. z o.o. 2 sp. k.

7.5.3. Pozostałe nieruchomości Poręczyciela osobistego

Poręczyciel osobisty posiada bezpośrednio i pośrednio również szereg nieruchomości o wartości ok. 240 mln zł, wśród których znajdują się m.in.:

Lokalizacja	Powierzchnia gruntu (m ²)	Powierzchnia budynku (m ²)	Status	Szacowana wartość
Poznań, Stary Rynek 87/88	772 m ²	3 077 m ²	Kamienica na rynku Starego Miasta wynajmowana pod działalność 4 klubów muzycznych i restauracji	ok. 39 mln zł
Poznań, ul. Kopanina 28/32	8 840 m ²	15 422 m ²	Istniejący budynek biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 2,4 tys. m ² GLA oraz magazynów ok 12,6 tys. m ² GLA	ok. 28 mln zł
Poznań, ul. Kopanina 28/32		3 630 m ²	Budynek biurowy Castor ok. 3,6 tys. m ² GLA Grunt pod planowaną budowę budynku biurowego Pollux o powierzchni ok. 2,6 tys. m ² GLA	ok. 29 mln zł
Poznań, ul. Św. Michała 100	33 297 m ²	19 500 m ²	Istniejący budynek biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 5,5 tys. m ² GLA oraz magazynów ok 14 tys. m ² GLA	ok. 27 mln zł
Poznań, ul. Głogowska 218	14 019 m ²	4 046 m ²	Istniejący budynek biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 4,0 tys. m ² GLA	ok. 7 mln zł
Pozostałe (nieopisane na wcześniejszych saldach)				ok. 110 mln zł
SUMA				ok. 240 mln zł

dane na 31.12.2021 r., kontrola od 51% do 100% udziałów w spółce posiadającej nieruchomość lub własność bezpośrednia.

źródło: Poręczyciel osobisty.

7.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia

Nie dotyczy.

7.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Nie dotyczy.

7.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Nie dotyczy.

7.9. Informacje o ratingu przyznany podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Nie dotyczy.

7.10. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych

Brak istotnych bezpośrednich inwestycji Poręczyciela.

7.11. Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Wobec Poręczyciela Osobistego nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

7.12. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowania

Wobec Poręczyciela Osobistego nie toczą się, ani toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Poręczyciela Osobistego 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 jego sytuację finansową.

7.13. Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Poręczyciel Osobistego posiadał następujące istotne zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- Na dzień 31.12.2021 Poręczyciel Osobisty nie posiadał zobowiązań finansowych z tytułu kredytów, pożyczek i innych tym podobnym tytułów
- Jednocześnie Poręczyciel Osobisty był zobowiązany z tytułu udzielonych poręczeń osobistych podpisanych na podstawie postanowień kodeksu cywilnego za zobowiązania podmiotów, dla których był beneficjentem rzeczywistym, wymienionych poniżej:
 - Soltex Capital sp. z o.o.
 - Holiday Park & Resort Sp. z o.o. sp. K
 - Holiday Park & Resort Sp. z o.o.
 - Soltex Holding Sp. z o.o.
 - Soltex Holding Sp. z o.o. Sp.k.
 - Soltex Sp. z o.o. Sp.k.
 - Soltex Sp. z o.o. CUW Sp.k.
 - Everest Development 4 sp. z o.o.
 - Everest Development Hawryluk Sp.k.

7.14. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

Nie dotyczy.

7.15. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Nie dotyczy.

7.16. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów Poręczyciela, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum
Nie dotyczy.

7.17. Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia
Nie dotyczy.

7.18. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia
Nie dotyczy.

7.19. Dane o strukturze wspólników Poręczyciela Osobistego
Nie dotyczy.

7.20. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia
Umowa dotycząca udzielonego poręczenia przez Poręczyciela HPR będzie udostępniona do wglądu w siedzibie Administratora lub Emitenta.

7.21. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych
Środki pozyskane przez Emitenta w ramach emisji Obligacji zostaną przeznaczone zgodnie z celami wskazanymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym.

VIII. Sprawozdanie finansowe Emitenta i Poręczyciela HPR

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, jednostkowe sprawozdanie Poręczyciela HPR oraz skonsolidowaną informację finansową Grupy HPR za ostatni rok obrotowy, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami oraz zbadane przez biegłego rewidenta, zostało przekazane adresatowi oferty wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

- (i) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania

https://michaelstrom.pl/upload/download/1/attachments/25/HPR_sp_z_oo_SF2021-5d67e327396997cf42a3988b7fa143b267d90a2e.pdf

- (ii) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela HPR za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniami niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego;

https://michaelstrom.pl/upload/download/1/attachments/26/HPR_sp_z_oo_spk_SF_2021-6dd2d47d92c4f9a47f5d78a17f6c31d65a2c4e5c.pdf

- (iii) Skonsolidowana informacja finansowa Grupy HPR za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz z raportem z przeglądu skonsolidowanej informacji finansowej.

https://michaelstrom.pl/upload/download/1/attachments/27/Grupa_HPR_SF_2021-23cc961a144f5631b3e867969cbd1f08d68bd6b8.pdf

IX. Załączniki
9.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Administrator Zabezpieczeń	oznacza spółkę pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Poręczeń, Cesji oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna, Michael / Ström	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.201.470,57 zł;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dług Netto	oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Grupy HPR
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu

	Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Holiday Park & Resort sp. z o.o. z siedzibą w Śremie przy ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000597771, REGON: 363534275, NIP: 7851800885, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligację, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa HPR	oznacza Poręczyciela HPR oraz podmioty, w których bezpośrednio lub pośrednio Poręczyciela HPR posiada co najmniej 50% w kapitale zakładowym
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2345 z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

Memorandum, Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Należność Główna	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
Nieruchomość	oznacza kompleks nieruchomości położonych w Pobierowie w województwie zachodniopomorskim, powiat gryficki, gmina Rewal, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach SZ1G/00043612/7, SZ1G/00040345/3, SZ1G/00039752/9, SZ1G/00039751/2 i SZ1G/00041918/8. Właścicielem Nieruchomości jest Poręczyciel HPR.
Obligacje lub Obligacje Serii F	oznacza obligacje Emitenta serii F
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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.
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji

Podmiot Rachunek	Prowadzący	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wykupu	Wcześniejszego	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Poręczyciel HPR		oznacza spółkę pod firmą Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Śremie, ul. Chopina 1J, 63-100 Śrem, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego pod nr KRS 0000596565;
Poręczyciel Osobisty		oznacza większościowego udziałowca Emitenta pana Piotra Śledzia
Poręczenia		oznaczają łącznie Poręczenie HPR i Poręczenie Osobiste
Poręczenie HPR		oznacza poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, które zostanie udzielone przez Poręczyciela HPR
Poręczenie Osobiste		oznacza poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, które zostanie udzielone przez Poręczyciela Osobistego
Prawo restrukturyzacyjne		oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe		oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
II Program Emisji		oznacza II program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne saldo obligacji wyemitowanych i istniejących nie może przekroczyć kwoty 30.000.000,00 zł z terminem realizacji do 31 grudnia 2022 r.;
Rachunek Obligacji		oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych		oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy		oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW		oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Rozporządzenie		oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki

Rozporządzenie memorandum	ws.	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Rozporządzenie prospektowe		oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Subskrybent		oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Strona internetowa Emitenta		oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/ lub inną, która ją zastąpi;
Ustawa o Obligacjach		oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);
Ustawa o Obrocie		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861);
Ustawa o Ofercie		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2080 ze zm.);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz		Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych		Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych		Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 111 ze zm.)
		ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1131)
Ustawa o Rachunkowości		oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
Warunki Emisji		oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 8.4 niniejszego dokumentu;
Zgromadzenie Obligatariuszy		oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Złoty, PLN, zł,		prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu		oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

9.2. Odpis z właściwego dla Emitenta i Poręczyciela HPR rejestru
9.2.1. Odpis Emitenta

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.05.2022 godz. 09:34:36

Numer KRS: 0000597771
**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.01.2016		
Ostatni wpis	Numer wpisu	29	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	PO.IX NS-REJ.KRS/6934/22/910	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 363534275, NIP: 7851800885
3.Firma, pod którą spółka działa	HOLIDAY PARK & RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat ŚREMSKI, gmina ŚREM, miejsc. ŚREM
2.Adres	ul. FRYDERYKA CHOPINA, nr 11, lok. ---, miejsc. ŚREM, kod 63-100, poczta ŚREM, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	19.01.2016R.
	2	23.01.2018R., REP. A NR 834/2018, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §10, §13 UST. 2, §13 UST. 3

- DODANO: §10 UST. 2, §17 UST. 3, §17 UST. 4
 - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	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		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ŚLEDŹ
	2.Imiona	PIOTR ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	72101302293
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	90 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 4.500,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOBKOWSKA-ŚLEDŹ
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON	77052505203
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	10 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 500,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

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

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŚLEDŹ
	2.Imiona	PIOTR ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	72101302293
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DWORCZAK
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	78102107592
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MICHALAK
	2.Imiona	ARLETA
	3.Numer PESEL/REGON	73061901423
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŚLEDŹ
	2.Imiona	PIOTR ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	72101302293
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DWORCZAK
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	78102107592
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MICHALAK
	2.Imiona	ARLETA
	3.Numer PESEL/REGON	73061901423
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2016

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 12.05.2022 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

9.2.2. Odpis Poręczyciela HPR

Strona 1 z 7

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.05.2022 godz. 09:30:46

Numer KRS: 0000596565
**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.01.2016		
Ostatni wpis	Numer wpisu	33	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	PO.IX NS-REJ.KRS/22186/21/236	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 363484979, NIP: 7851800879
3.Firma, pod którą spółka działa	HOLIDAY PARK & RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat ŚREMSKI, gmina ŚREM, miejsc. ŚREM
2.Adres	ul. FRYDERYKA CHOPINA, nr 1J, lok. ---, miejsc. ŚREM, kod 63-100, poczta ŚREM, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacje o zawarciu lub zmianie umowy spółki	1	12.01.2016R.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.01.2016R., NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE, REP. A NR 919/2016 - ZMIENIONO: §2, §5, §6 UST. 1, §7 ORAZ §11 UMOWY SPÓŁKI

	- PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI
3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 15.12.2016R., REP. A NR 12203/2016, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §5 UST. 2 PKT 2), §6 UST. 1 PKT 2), §7 PKT 2) I 3), §9 ORAZ §11 UST. 3 LIT.B) UMOWY SPÓŁKI.
4	17.03.2017R., REP. A NR 2828/2017, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §4. 24.04.2017R., REP. A NR 4269/2017, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §1, §5 UST. 2, §6 UST. 1, §7, §11 UST. 3.
5	27.09.2017R., REP. A NR 9416/2017, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §7
6	27.06.2018R., REP. A NR 6601/2018, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §5, §6, §7, §11 UST. 3.
7	ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W DNIU 07.12.2018 ROKU - REP. A NR 13348/2018, NOTARIUSZ - KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE (ZMIENIONO: §7 UMOWY; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI).
8	ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W DNIU 11.01.2019 ROKU - REP. A NR 363/2019, NOTARIUSZ - KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE (ZMIENIONO: §7 UMOWY; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY).
9	ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W DNIU 28.03.2019 ROKU - REP. A NR 3534/2019, NOTARIUSZ - KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE (ZMIENIONO: §7 UMOWY; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI).
10	ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W DNIU 19.06.2019 ROKU - REP. A NR 7025/2019, NOTARIUSZ - KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE (ZMIENIONO: §7 UMOWY; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY).
11	AKT NOTARIALNY Z DNIA 13.07.2020R., REP. A NR 6116/2020, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE - ZMIENIONO: §7, §11.
12	21.06.2021R., NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE, REP. A NR 6910/2021 - ZMIENIONO: §4, §13.
13	16.09.2021R., NOTARIUSZ KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W ŚREMIE, REP. A NR 10977/2021 - ZMIENIONO: §5, §6, §7, §11 UST. 3.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HOLIDAY PARK & RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	363534275
	4.Numer KRS	0000597771
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****

6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	NIE
10.Wysokość sumy komandytowej	*****
11.Wartość wkładu umówionego	*****
12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	*****

Podrubryka 1
Wkład wniesiony

Brak wpisów

Podrubryka 2
Wkład zwrócony

Brak wpisów

2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOLTEX HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	302409600
	4.Numer KRS	0000606728
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK
	10.Wysokość sumy komandytowej	127.500,00 ZŁ
	11.Wartość wkładu umówionego	50.106.500,00 ZŁ
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	TAK
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
1	1.Wartość wkładu wniesionego	12.500,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
2	1.Wartość wkładu wniesionego	5.500.000,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	TAK
3	1.Wartość wkładu wniesionego	8.625.470,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	TAK
4	1.Wartość wkładu wniesionego	2.100.000,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
5	1.Wartość wkładu wniesionego	5.600.000,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE

	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
6	1.Wartość wkładu wniesionego	2.800.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
7	1.Wartość wkładu wniesionego	2.800.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
8	1.Wartość wkładu wniesionego	16.703.530,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
9	1.Wartość wkładu wniesionego	5.965.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
Podrubryka 2 Wkład zwrócony		
Brak wpisów		
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOBKOWSKA-ŚLEDŹ
	2.Imiona	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	77052505203
	4.Numer KRS	*****
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	TAK
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	TAK
	7.Czy powstała rozdzielność majątkowa między małżonkami ?	TAK
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	NIE
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK
	10.Wysokość sumy komandytowej	22.500,00 Zł
	11.Wartość wkładu umówionego	8.842.500,00 Zł
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	NIE
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
1	1.Wartość wkładu wniesionego	22.500,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
2	1.Wartość wkładu wniesionego	1.500.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
3	1.Wartość wkładu wniesionego	1.522.500,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
4	1.Wartość wkładu wniesionego	450.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
5	1.Wartość wkładu wniesionego	1.200.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
6	1.Wartość wkładu wniesionego	600.000,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
7	1.Wartość wkładu wniesionego	600.000,00 Zł

8	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
	1.Wartość wkładu wniesionego	2.947.500,00 Zł
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
Podrubryka 2 Wkład zwrócony		
Brak wpisów		

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		WSPÓLNICY REPREZENTUJĄCY SPÓŁKĘ
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY WSPÓLNIK UPRAWNIONY DO REPREZENTACJI SPÓŁKI MA PRAWO REPREZENTOWAĆ SPÓŁKĘ SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane wspólników reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HOLIDAY PARK & RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	363534275
	4.Numer KRS	0000597771

Rubryka 2 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	55, 20, Z, OBIEKTY NOCLEGOWE TURYSTYCZNE I MIEJSCA KRÓTKOTRWAŁEGO ZAKWATEROWANIA
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	56, 10, A, RESTAURACJE I INNE STAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE
	2	56, 29, Z, POZOSTAŁA USŁUGOWA DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNA
	3	47, 11, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA W NIEWYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH Z PRZEWAGĄ ŻYWNOSCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH
	4	47, 19, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA W NIEWYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	5	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
	6	81, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
	7	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	8	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	11.04.2017	OD 13.01.2016 DO 31.12.2016
	2	29.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	18.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	29.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	07.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.01.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2016

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r.

Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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


Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.02.2022

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

9.3. Aktualny tekst statutu spółki Emitenta i Poręczyciela HPR**9.3.1. Umowa spółki Emitenta****UCHWAŁA NR 4/01/2018****NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ HOLIDAY
PARK & RESORT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŚREMIE Z DNIA 23 STYCZNIA 2018 R. W
PRZEDMIOCIE PRZYJĘCIA TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: HOLIDAY PARK & RESORT Sp. z o.o. z siedzibą w Śremie, adres ul. Chopina 1J, 63-100 Śrem, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS: 0000597771, REGON: 363534275 oraz NIP: 7851800885 (dalej zwanej „Spółką”), Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity umowy Spółki w następującym brzmieniu: -----

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Tekst jednolity z dnia 23 STYCZNIA 2018 r.

§ 1

Stawający: -----

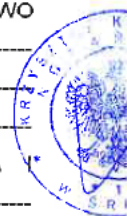
1. PIOTR ZBIGNIEW ŚLEDŹ, nr PESEL: 72101302293, adres: POLSKA 63-100 ŚREM,
ZACHODNIA 21, -----2. ADAM JACEK CIESIELCZYK, nr PESEL: 85120904092, adres: POLSKA 62-001
ZIELĄTKOWO, LEŚNA 46, -----oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną
odpowiedzialnością, zwaną dalej "Spółką". -----**§ 2**Firma Spółki brzmi: HOLIDAY PARK & RESORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. -----**§ 3**

Siedzibą Spółki jest: ŚREM. -----

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 1) (PKD 70.21.Z) STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA -----
- 2) (PKD 70.22.Z) POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA -----
- 3) (PKD 70.10) DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH -----
- 4) (PKD 63) DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI -----
- 5) (PKD 64) FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH -----
- 6) (PKD 66) DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE ORAZ UBEZPIECZENIA I FUNDUSZE EMERYTALNE -----
- 7) (PKD 68) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI -----
- 8) (PKD 69.2) DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE -----
- 9) (PKD 71.20) BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE -----
- 10) (PKD 73) REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ -----
- 11) (PKD 74) POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA -----
- 12) (PKD 77) WYNAJEM I DZIERŻAWA -----
- 13) (PKD 78) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZATRUDNIENIEM -----
- 14) (PKD 79) DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZATORÓW TURYSTYKI, POŚREDNIKÓW I AGENTÓW TURYSTYCZNYCH ORAZ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE REZERWACJI I DZIAŁALNOŚCI Z NIĄ ZWIĄZANE -----
- 15) (PKD 82) DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ -----
- 16) (PKD 85.5) POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI -----
- 17) (PKD 85.6) DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA EDUKACJĘ -----
- 18) (PKD 93) DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWA, ROZRYWKOWA I REKREACYJNA -----
- 19) (PKD 95) NAPRAWA I KONSERWACJA KOMPUTERÓW I ARTYKUŁÓW UŻYTKU OSOBISTEGO I DOMOWEGO -----
- 20) (PKD 55) ZAKWATEROWANIE -----
- 21) (PKD 56) DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z WYŻYWIENIEM -----
- 22) (PKD 50) TRANSPORT WODNY -----
- 23) (PKD 51) TRANSPORT LOTNICZY -----
- 24) (PKD 52) MAGAZYNOWANIE I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT -----



- 25) (PKD 53) DZIAŁALNOŚĆ POCZTOWA I KURIERSKA -----
26) (PKD 45) HANDEL HURTOWY I DETALICZNY POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI;
NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH -----
27) (PKD 46) HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI
SAMOCHODOWYMI -----
28) (PKD 47) HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU DETALICZNEGO
POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI -----
29) (PKD 49) TRANSPORT LĄDOWY ORAZ TRANSPORT RUROCIĄGOWY -----

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 5000 zł (słownie: pięć tysięcy zł) i dzieli się na 100 (słownie: sto) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną: 50 zł (słownie: pięćdziesiąt zł). -----

§ 6

Udziały w Spółce obejmują: -----

- 1) Wspólnik: PIOTR ZBIGNIEW ŚLEDŹ nr PESEL: _____ adres: _____
obejmuje 70 (słownie: siedemdziesiąt) udziałów o łącznej wartości
nominalnej 3500 zł. (słownie: trzy tysiące pięćset zł) -----
2) Wspólnik: ADAM JACEK CIESIELCZYK nr PESEL: _____ , adres: POLSKA
obejmuje 30 (słownie: trzydzieści) udziałów o łącznej wartości
nominalnej 1500 zł. (słownie: tysiąc pięćset zł) -----

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 8

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

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi. -----

§ 10

1. Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki. -----
2. Zastawnik może wykonywać prawo głosu. Zbycie przez Zastawnika udziałów w ramach realizacji uprawnień z zastawu rejestrowego nie wymaga zgody Spółki. -----

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowy i zapasowy. -----

2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę. -----

§ 12

Organami Spółki są: -----

1) Zarząd; -----

2) Zgromadzenie wspólników. -----

§ 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.

2. Członkowie Zarządu spółki są powoływani bezterminowo. -----

3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji. -----

§ 14

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

§ 15

A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują: -----

1) DANIEL AUGUSTYNIAK nr PESEL: i -----, adres: -----

Funkcja: prezes zarządu. -----

§ 16

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

§ 17

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2. -----

2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2016 roku. -----

3. Zgromadzenia wspólników mogą odbywać się w siedzibie Spółki w Śremie lub w Poznaniu.

4. Zgromadzenie Wspólników może się odbyć również w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie. -----

§2

Pozostałe postanowienia umowy Spółki nie ulegają zmianie. -----

W związku z wyczerpaniem porządku obrad wobec braku wolnych głosów i wniosków Przewodniczący zamknął Zgromadzenie Wspólników. -----

9.3.2. Umowa spółki Poręczyciela HPR

UMOWA SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ

TEKST JEDNOLITY

§1

Stawiający:

1. Adam Ciesielczyk, nr PESEL: 85120904092, adres: Polska 62-001 Zielątkowo, Leśna 46,
 2. Piotr Zbigniew Śledź, nr PESEL: 72101302293, adres: Polska 63-100 Śrem, Zachodnia 21,
 3. Daniel Augustyniak, nr PESEL: 83062508055, adres: Polska 63-100 Nochowo, Lipowa 19 m. 1, reprezentujący firmę: EVEREST DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
 4. Anna Sobkowska-Śledź, nr PESEL: 77052505203, adres: Polska 61-329 Poznań, Głuszyna 133 B m.3,
- oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawierają spółkę komandytową, zwaną dalej „Spółką”.

§2

1. Firma Spółki brzmi: HOLIDAY PARK & RESORT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa.
2. Spółka może używać skrótu firmy: HOLIDAY PARK & RESORT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

§3

Siedzibą Spółki jest: Śrem.

§4

Przedmiotem działalności spółki jest:

- 1) (PKD 41.10.Z) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 2) (PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 3) (PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 4) (PKD 68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 5) (PKD 68.31.Z) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 6) (PKD 43.11.Z) rozbórka i burzenie obiektów budowlanych
- 7) (PKD 41.20.Z) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- 8) (PKD 81.30.Z) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
- 9) (PKD 55.10.Z) hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 10) (PKD 55.20.Z) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania
- 11) (PKD 56.10.A) restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne
- 12) (PKD 56.29.Z) pozostała usługowa działalność gastronomiczna
- 13) (PKD 47.11.Z) sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych
- 14) (PKD 47.19.Z) pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
- 15) (PKD 56.30.Z) przygotowywanie i podawanie napojów
- 16) (PKD 64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- 17) (PKD 70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 18) (PKD 70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

19) (PKD 93.29.B) Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana

§5

1. Wspólnikiem odpowiadającym za zobowiązania Spółki bez ograniczenia (komplementariuszem) jest spółka pod firmą: HOLIDAY PARK & RESORT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Śremie.
2. Komandytariuszami Spółki są:
 - a) spółka pod firmą: SOLTEX HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000606728),
 - b) Anna Sobkowska-Śledź, posiadająca numer PESEL: 77052505203.

§6

1. Suma komandytowa, do wysokości której ogranicza się odpowiedzialność komandytariusza, wynosi:
 - a) dla spółki pod firmą: SOLTEX HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu kwotę: 127.500,00 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych),
 - b) dla Anny Sobkowskiej-Śledź kwotę: 22.500,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych).
2. Wkłady objęte sumą komandytową zostały wniesione w całości.

§7

Wspólnicy wnoszą do Spółki następujące wkłady:

- 1) spółka pod firmą: SOLTEX HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu – wkład w łącznej wysokości 50.106.500,00 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów sto sześć tysięcy pięćset złotych), na który składają się:
 - a) wkład pieniężny w wysokości 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych) wynikający z nabycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza Spółki, przysługującego dotychczas Piotrowi Śledziowi,
 - b) wkład pieniężny w wysokości 12.500,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy pięćset złotych),
 - c) wkład niepieniężny w postaci wierzytelności z tytułu zobowiązania Spółki do zwrotu na rzecz spółki SOLTEX HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu kwot pożyczek, wynikających z następujących umów:
 - umowa pożyczki z dnia 26 kwietnia 2016 roku – kwota 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 13 września 2017 roku – kwota 1.800.000,00 zł (słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 20 września 2017 roku – kwota 2.828.000,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 20 września 2017 roku – kwota 622.000,00 zł (słownie: sześćset dwadzieścia dwa tysiące złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 15 stycznia 2016 roku - kwota 450.000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 04 maja 2016 roku - kwota 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 02 grudnia 2016 roku - kwota 750.000,00 zł, (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 08 grudnia 2016 roku - kwota 2.500.000,00 zł, (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100);
 - umowa pożyczki z dnia 10 grudnia 2016 roku - kwota 3.000.000,00 zł, (słownie: trzy miliony złotych 00/100);

- umowa pożyczki z dnia 10 grudnia 2016 roku - kwota 1.725.470,00 zł, (słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 00/100);

d) wkład pieniężny w wysokości 2.100.000,00 zł (słownie: dwa miliony sto tysięcy złotych 00/100),

e) wkład pieniężny w wysokości 5.600.000,00 zł (słownie: pięć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100),

f) wkład pieniężny w wysokości 2.800.000,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych 00/100),

g) wkład pieniężny w wysokości 2.800.000,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych 00/100),

h) wkład pieniężny w wysokości 16.703.530,00 zł (słownie: szesnaście milionów siedemset trzy tysiące pięćset trzydzieści złotych 00/100),

i) wkład pieniężny w wysokości 5.895.000,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych), wynikający z nabycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza Spółki, przysługującego dotychczas Adamowi Ciesielczykowi,

2) Anna Sobkowka-Śledź - wkład pieniężny w wysokości 8.842.500,00 zł (słownie: osiem milionów osiemset czterdzieści dwa tysiące pięćset złotych),

3) spółka pod firmą HOLIDAY PARK & RESORT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Śremie – wkład pieniężny w wysokości 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) wynikający z nabycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza Spółki, przysługującego dotychczas spółce pod firmą: EVEREST DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

§8

1. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

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

§9

Uprawnionym do reprezentowania Spółki jest komplementariusz: HOLIDAY PARK & RESORT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§10

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

§11

1. W zysku Spółki w pierwszej kolejności uczestniczy komplementariusz, tj. spółka pod firmą: HOLIDAY PARK & RESORT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Śremie, której przysługuje jej zysk w wysokości 500,00 (słownie: pięćset) złotych miesięcznie za każdy rozpoczęty miesiąc funkcjonowania Spółki w trakcie roku obrotowego.

2. Komandytariusze uczestniczą w zysku Spółki wyłącznie ponad kwotę zysku przysługującą komplementariuszowi, o której mowa w ust. 1 powyżej.

3. Komandytariusze uczestniczą w zysku Spółki, pomniejszonym o kwotę przeznaczoną dla komplementariusza, o której mowa w ust. 1 powyżej, w następujący sposób:

a) spółka pod firmą: SOLTEX HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu ma prawo do 85% (słownie: osiemdziesiąt pięć procent) zysku,

b) Anna Sobkowska-Śledź ma prawo do 15% (słownie: piętnaście procent) zysku.

4. Wypłata zysku komandytariuszom wymaga podjęcia uchwały wspólników.

5. Wypłata zysku komplementariuszowi nie wymaga podjęcia uchwały wspólników i jest mu należna wraz z końcem roku obrotowego Spółki. W trakcie roku obrotowego komplementariuszowi mogą być wypłacane zaliczki na poczet zysku w wysokości do 500,00 (słownie: pięćset) złotych miesięcznie bez zgody pozostałych Wspólników.

6. Komandytariusze są uprawnieni do wypłaty zaliczek na poczet zysku za dany rok obrotowy. O wypłacie zaliczek postanawia komplementariusz.

§12

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

§13

Ogół praw i obowiązków wspólnika Spółki może być przeniesiony na inną osobę tylko po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich pozostałych wspólników Spółki.

§14

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

§15

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2016 roku.

9.4. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji

Uchwała nr 1/02/2022

z dnia 1 lutego 2022 r.

Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o.


z siedzibą w Śremie

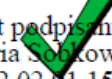
*w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji***§1**

1. Zarząd spółki **Holiday Park & Resort sp. z o.o.** z siedzibą w Śremie („**Spółka**”) przyjmuje program emisji obligacji („**II Program Emisji**”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2022 Spółka emitować będzie obligacje, których łączne bieżące saldo rozumiane jako suma wartości nominalnej obligacji istniejących nie przekroczy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych).
2. Obligacje wyemitowane w ramach II Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach II Programu Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na nieruchomościach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz cesję przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, zabezpieczających mienie znajdujące się na nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki;
3. Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach II Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji Obligacji.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez
Piotr Śledź
Data: 2022.02.01 15:56:35 CET

Piotr Zbigniew Śledź
Prezes Zarządu**Podpis jest prawidłowy**
Dokument podpisany przez
Anna Maria Sobkowska-Śledź
Data: 2022.02.01 15:57:22 CET

Anna Sobkowska - Śledź
Członek Zarządu

Uchwała nr 1/05/2022

z dnia 5 maja 2022 r.

Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o.

z siedzibą w Śremie

w przedmiocie emisji obligacji serii F

§ 1

Zarząd Holiday Park & Resort sp. z o.o. z siedzibą w Śremie („**Spółka**”), na podstawie art. 2 pkt 1 i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa**”), w związku z uruchomieniem II programu emisji obligacji na postanawia o uchwały zarządu nr 1/02/2022 z dnia 1 lutego 2022 r., postanawia przeprowadzić drugą emisję obligacji w ramach programu na następujących warunkach:

- 1) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.600.000,00 (jedenaście milionów sześćset tysięcy) złotych („**Obligacje**”);
- 2) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 3) Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza 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;
- 4) Firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („**Firma Inwestycyjna**”);
- 5) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 6,50%;
- 6) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Firmy Inwestycyjnej.
- 7) Zabezpieczeniem Obligacji będzie:
 - a. hipoteka na nieruchomościach położonych w Pobierowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - b. cesja – przeniesienie praw z umowy pożyczki, na podstawie której środki pozyskane z emisji serii F zostaną przekazane Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
 - c. cesja - przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, zabezpieczających mienie znajdujące się na nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki;
 - d. poręczono osobno przez Pana Piotra Śledzia oraz przez Holiday Park & Resort sp. z o.o. sp.k. wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji;
- 8) Wykup obligacji nastąpi w dniu 25 września 2025 r.

§ 2

Szczegółowe parametry Obligacji zostaną określone w dokumencie warunki emisji Obligacji, stanowiącym część Memorandum informacyjnego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotr
Śledź
Data: 2022.05.05 11:55:47 CEST

Piotr Śledź – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Arleta Michalak
Data: 2022.05.05 11:56:41 CEST

Arleta Michalak – Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Andrzej Dworczak
Data: 2022.05.05 13:32:09 CEST

Andrzej Dworczak – Członek Zarządu

9.5. Warunki Emisji Obligacji**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI****SERII F****EMITOWANYCH PRZEZ:****HOLIDAY PARK & RESORT SP. Z O.O.****Z SIEDZIBĄ W ŚREMIE**

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

Holiday Park & Resort sp. z o.o. z siedzibą w Śremie przy ul. F. Chopina 1J, 63-100 Śrem wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000597771, REGON: 363534275, NIP: 7851800885, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Poręczeń, Cesji oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.5. „**Cesje**” oznacza łącznie Cesję z Polis i Cesję z Pożyczki;
- 1.6. „**Cesja z Polis**” oznacza przelew praw z umowy pożyczki, o którym mowa w pkt 11.4.1 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Cesja z Pożyczki**” oznacza przelew praw z umów pożyczki, o którym mowa w pkt 11.5.1 Warunków Emisji;
- 1.8. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.9. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.10. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Grupy HPR;
- 1.11. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.12. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.15. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.16. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

- 1.17. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.18. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.19. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.20. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Grupa HPR**” oznacza Poręczyciela HPR oraz podmioty, w których bezpośrednio lub pośrednio Poręczyciela HPR posiada co najmniej 50% w kapitale zakładowym;
- 1.23. „**Grupa Poręczyciela Osobistego**” oznacza Poręczyciela Osobistego oraz podmioty, w których bezpośrednio lub pośrednio Poręczyciela Osobistego posiada co najmniej 50% w kapitale zakładowym;
- 1.24. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę umowną na Nieruchomości, o której mowa w pkt 4.4 niniejszych Warunków Emisji;
- 1.25. „**Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatniej rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Grupy HPR;
- 1.26. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.28. „**Kodeks postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805 ze zm.);
- 1.29. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.30. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.31. „**Marża**” oznacza 6,50 punktów procentowych w skali roku;
- 1.32. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.33. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.34. „**Nieruchomość**” oznacza kompleks nieruchomości położonych w Pobierowie w województwie zachodniopomorskim, powiat gryficki, gmina Rewal, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:
 - 1.34.1. SZ1G/00043612/7, SZ1G/00039752/9 i SZ1G/00040345/3, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji obciążone są hipotekami ustanowionymi na zasadzie równego pierwszeństwa na rzecz SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205) na kwotę 7 946 250,00 (siedem milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych oraz na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego im. Ks. P. Wawrzyniaka (KRS: 0000086279) na kwotę 3 000 000,00 (trzy miliony) złotych. Na dzień sporządzenia Warunków

Emisji w księgach wieczystych widnieje wzmianka w zakresie wykreślenia przedmiotowych hipotek;

- 1.34.2. SZ1G/00039751/2 i SZ1G/00041918/8, które na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji obciążone są hipotekami ustanowionymi na rzecz SGB Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205) na kwotę 1 641 000,00 (jeden milion sześćset czterdzieści jeden tysięcy) złotych (KW: SZ1G/00041918/8) oraz na kwotę 1 753 000,00 (jeden milion siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące) złotych (KW: SZ1G/00039751/2) na Nieruchomości i na nieruchomości położonej w Grzybowej. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w księgach wieczystych widnieje wzmianka w zakresie wykreślenia przedmiotowych hipotek;

Właścicielem Nieruchomości jest Poręczyciel HPR.

Zgodnie z aneksem z dnia 3 stycznia 2022 r. do operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 3 czerwca 2021 r. wartość Nieruchomości wynosi 44 360 000 (czterdzieści cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych) złotych.

- 1.35. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.36. „**Obligacje**” obligacje serii F emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji;
- 1.37. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.38. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.39. „**Polisa**” oznacza polisę ubezpieczeniową zawartą w dniu 18 lutego 2021 r. nr 998A944945 wraz z późniejszymi aneksami zabezpieczającą mienie znajdujące się na Nieruchomości, aktualną w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia lub po tym dniu;
- 1.40. „**Poręczenia**” oznaczają łącznie Poręczenie HPR i Poręczenie Osobiste;
- 1.41. „**Poręczenie HPR**” oznacza poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, które zostanie udzielone przez Poręczyciela HPR;
- 1.42. „**Poręczenie Osobiste**” oznacza poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, które zostanie udzielone przez Poręczyciela Osobistego;
- 1.43. „**Poręczyciele**” oznaczają łącznie Poręczyciela HPR i Poręczyciela Osobistego;
- 1.44. „**Poręczyciel HPR**” oznacza spółkę pod firmą Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Śremie, ul. Chopina 1J, 63-100 Śrem, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego pod nr KRS 0000596565;
- 1.45. „**Poręczyciel Osobisty**” oznacza większościowego udziałowca Emitenta pana Piotra Śledzia;
- 1.46. „**Pożyczka**” oznacza pożyczkę, która zostanie udzielona przez Emitenta Poręczycielowi HPR pod warunkiem dojścia Emisji Obligacji do skutku ze środków pozyskanych z Emisji Obligacji w kwocie równej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
- 1.47. „**Pożyczki Podporządkowane Terminowo**” oznacza pożyczki otrzymane przez podmioty z Grupy HPR od podmiotów z Grupy Poręczyciela Osobistego innych niż Emitent lub podmioty z Grupy HPR. Na potrzeby wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia uwzględniana będzie łączna wartość takich pożyczek wykazana w ostatniej rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Grupy HPR:

- 1.48. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1558);
- 1.49. „**Prawo upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.);
- 1.50. „**II Program Emisji**” oznacza II program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne saldo obligacji wyemitowanych i istniejących nie może przekroczyć kwoty 30.000.000,00 zł z terminem realizacji do 31 grudnia 2022 r., w ramach którego na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały wyemitowane obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 18.400.000 zł;
- 1.51. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy o nr 93 1020 4160 0000 2002 0183 1759 prowadzony przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna;
- 1.52. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.53. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.54. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.55. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.56. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.57. „**Skonsolidowana Informacja Finansowa Poręczyciela HPR**” oznacza dokument finansowy, który pod względem metodologicznym sporządzany jest analogicznie jak skonsolidowane sprawozdanie finansowe w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, a podmiotami objętymi tym dokumentem są wszystkie podmioty z Grupy HPR (w tym Poręczyciel HPR jako podmiot dominujący);
- 1.58. „**Skorygowany Dług Netto**” oznacza Długu Netto pomniejszony o wartość Pożyczek Podporządkowanych Terminowo;
- 1.59. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza sumę Kapitału Własnego oraz Pożyczek Podporządkowanych Terminowo;
- 1.60. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.61. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.62. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://everest-development.pl/relacje-inwestorskie/> lub inną, która ją zastąpi;
- 1.63. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.64. „**Utrata Kontroli**” oznacza sytuację, gdy na zgromadzeniu wspólników Emitenta lub Poręczyciela HPR Pan Piotr Śledź nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) głosów.
- 1.65. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.);

-
- 1.66. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
- 1.67. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 21983 ze zm.);
- 1.68. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
- 1.69. „**Wskaźnik Zadłużenia**” oznacza stosunek łącznej wartości Skorygowanego Długu Netto do Skorygowanego Kapitału Własnego. Wskaźnik Zadłużenia wyliczany będzie na dzień bilansowy na który sporządzana będzie roczna Skonsolidowana Informacja Finansowa;
- 1.70. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Poręczyciela HPR, przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), rozliczenia międzyokresowe pasywów, w tym w szczególności rozliczenia międzyokresowe pasywów związane z przychodami przyszłych okresów z tytułu zaliczek otrzymanych przez Grupę HPR ze sprzedaży abonamentów oraz pakietów B2B/B2C na pobyty w ośrodkach wypoczynkowych Grupy HPR, zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, zobowiązania wynikające z umów najmu nieruchomości, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;
- 1.71. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 22 Warunków Emisji;
- 1.72. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;
- 3.1.2. Uchwały nr 1/02/2022 Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o. z dnia 1 lutego 2022 r. w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji;
- 3.1.3. Uchwały nr 1/05/2022 Zarządu Holiday Park & Resort sp. z o.o. z dnia 5 maja 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą F.
-

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji w wykonaniu umowy Pożyczki zostaną przekazane przez Emitenta na finansowanie rozbudowy ośrodków i kapitału obrotowego Grupy HPR.
- 5.2. Środki pozyskane z Emisji Obligacji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.600 (jedenaście tysięcy sześćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 11.600.000 (jedenaście milionów sześćset tysięcy) złotych.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został ustanowiony.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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.
- 9.2. Złożenie formularza zapisu na Obligacje może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym.
- 9.3. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, a następnie zarejestrowane w Depozycie.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI, OBRÓT ZORGANIZOWANY

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

- 11.1. Termin ustanowienia zabezpieczeń
Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zakres zabezpieczanych wierzytelności
Zabezpieczenia opisane w pkt. 11.3 (Hipoteka) i pkt. 11.4 (Cesja z Polis) będą zabezpieczały Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowane w ramach II Programu Emisji na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych i istniejących w ramach II Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, natomiast zabezpieczenia z pkt. 11.5 (Cesja z Pożyczki) i pkt. 11.6 (Poręczenia) będą zabezpieczały wyłącznie Obligacje.
- 11.3. Hipoteka

Zabezpieczeniem zobowiązań z obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji („**Hipoteka**”).

- 11.3.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji, przy czym Hipoteka zostanie ustanowiona z równym pierwszeństwem wraz z hipoteką zabezpieczającą obligacje serii E wyemitowane w ramach II Programu Emisji, ustanowioną na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki złożonego w formie aktu notarialnego Rep A nr 822/2022 z dnia 28 lutego 2022 roku („**Oświadczenie**”), przy czym Poręczyciel HPR, Administrator Zabezpieczeń oraz Agent Emisji dokonają wszelkich czynności niezbędnych w celu ustanowienia Hipoteki z równym pierwszeństwem jak hipoteka ustanowiona na podstawie Oświadczenia, w tym w szczególności złożą odpowiednie oświadczenia o zmianach w zakresie hipoteki ustanowionej na podstawie Oświadczenia. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192).
- 11.3.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.
- 11.3.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości do dnia 28 lutego 2023 r.
- 11.3.4. Termin wskazany w pkt 11.3.3. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
- 11.3.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Operat szacunkowy Nieruchomości wraz z aneksem stanowią Załączniki nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie Subskrybenta Emitent udostępni kompletną wycenę Nieruchomości;
- 11.3.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.3.2. nabytej przez niego Nieruchomości- w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze od dnia,

w którym nastąpiło nabycie takiej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 11.3.2. powyżej).

11.3.7. Zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

11.3.8. Części Nieruchomości, które będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne lub przyłącza dla instalacji mediów, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezobciążeniowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych):

11.3.8.1. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych;

11.3.8.2. łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 10 % łącznej powierzchni Nieruchomości a wyodrębniane działki będą niezabudowane.

11.4. Cesja z Polis

Zabezpieczeniem zobowiązań z obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Emisji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, w tym Polisy, zabezpieczających mienie znajdujące się na Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), przy czym:

11.4.1. właściciel Nieruchomości zawarł dnia 25 lutego 2022 r. z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z Polisy. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;

11.4.2. każda kolejna polisa wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż 31.861.000 zł

11.4.3. Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, że w okresie do wykupu Obligacji zostaną wypłacone ubezpieczonemu odszkodowania na łączną kwotę nie wyższą niż 3.000.000 (trzy miliony) złotych rocznie, pod warunkiem, że środki wypłacone z umów ubezpieczenia zostaną przeznaczone na przywrócenie do stanu sprzed szkody lub szkoda została już naprawiona;

11.4.4. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności;

11.4.5. w przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji z Polis będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

11.5. Cesja z Pożyczki

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z umowy Pożyczki, na podstawie której środki, o których mowa w pkt. 5.2 zostaną przekazane Poręczycielowi HPR przez Emitenta („**Cesja z Pożyczki**”), przy czym:

- 11.5.1. przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy Pożyczki.
- 11.5.2. Cesja z Pożyczki obejmowała będzie prawa do całości świadczeń z niej wynikających.
- 11.5.3. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności;
- 11.5.4. Poręczyciel HPR złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej wysokości udzielonej Pożyczki Poręczycielowi HPR ze środków z emisji Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.
- 11.5.5. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji oraz w umowie przelewu wierzytelności z umowy Pożyczki, zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji z Pożyczki będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do Poręczyciela HPR jako pożyczkobiorcy; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu Pożyczki; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu Pożyczki; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z Pożyczki; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

11.6. Poręczenia

Zobowiązania z Obligacji zostaną zabezpieczone przez Poręczycieli poprzez udzielenie poręczenia osobno przez każdego z Poręczycieli, przy czym:

- 11.6.1. Poręczenie HPR zostanie udzielone przez Poręczyciela HPR do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem HPR a Administratorem Zabezpieczeń;
- 11.6.2. Poręczenie Osobiste zostanie udzielone przez Poręczyciela Osobistego do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem Osobistym a Administratorem Zabezpieczeń;
- 11.6.3. Poręczenia zostaną udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2026 r.
- 11.6.4. Zaspokojenie z każdego z Poręczeń nastąpi z całego majątku danego Poręczyciela, którzy w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będą za dług Emitenta jak dłużnicy solidarni. Zobowiązania Poręczycieli są niezależne.
- 11.6.5. Poręczyciele przed Dniem Emisji złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczeń udzielonego przez każdego z Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych

Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktem notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. Sposobem zaspokojenia z zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego będzie sądowe postępowanie egzekucyjne.

11.7. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji emitowanymi w ramach II Programu Emisji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń dla Poręczeń, Cesji i oświadczeń o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:

11.7.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Poręczeń, Cesji z Polisy i Cesji z Pożyczki oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.7.2. w przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.7 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

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

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 25 września 2025 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

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

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta lub

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

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

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji;
- 14.4.3. nie ustanowi zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariuszy, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej
- Grupa HPR zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej lub zaprzestanie jej prowadzenia, w całości lub istotnej części.
- Podstawowa Działalność Gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie własnych obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkoterminowego zakwaterowania wraz ze świadczonymi na ich terenie usługami gastronomicznymi. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy HPR z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą

mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy HPR, na podstawie ostatniej rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Poręczyciela HPR.

14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent lub Poręczyciel HPR nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000,00 zł, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.3. Zadłużenie Finansowe

łączna wartość zobowiązań Emitenta lub Poręczyciela HPR, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 3.000.000,00 (trzy miliony) PLN.

14.5.4. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

Emitent lub Poręczyciel HPR utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia aktywów o łącznej wartości co najmniej 3.000.000,00 zł (trzy miliony) PLN, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Poręczyciela HPR i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

14.5.5. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub Poręczyciel Osobisty lub Poręczyciel HPR lub Grupa Poręczyciela Osobistego lub Grupa HPR dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 3.000.000,00 (trzy miliony) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.6. Wypłata dywidendy

- (i) Emitent dokona wypłaty:
 - (a) dywidendy; lub
 - (b) zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy; lub
 - (c) wynagrodzenia z tytułu umorzonych udziałów w kapitale zakładowym Emitenta; lub
 - (d) jakichkolwiek innych środków pieniężnych na rzecz wspólników Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt (a)-(c) powyżej.
- (ii) Poręczyciel HPR dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela HPR na rzecz któregośkolwiek ze wspólników (komplementariuszy i komandytariuszy), chyba że wypłata ta związana jest z obowiązkiem zapłaty przez wspólnika obciążenia podatkowego związanego z uczestnictwem w spółce oraz wypłata ta nie przekracza kwoty równej zaliczkom na podatek dochodowy należny od dochodów uzyskiwanych

przez wspólnika w ramach Poręczyciela HPR lub wypłata ta nie przekracza kwoty 30.000,00 (trzydziestu tysięcy złotych) w skali roku.

14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia

Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 1,50.

14.5.8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela HPR w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela HPR; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela HPR w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela HPR, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela HPR obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela HPR jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel HPR podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela HPR.

14.5.9. Postępowania egzekucyjne

- (i) Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.
- (iv) Przeciwko Poręczycielowi HPR zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych.

14.5.10. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela HPR

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

14.5.11. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.12. Spłata Pożyczek

Przed Dniem Wykupu Poręczyciel HPR lub inny podmiot z Grupy HPR dokona jakiegokolwiek płatności z tytułu Pożyczek Podporządkowanych Terminowo, przy czym nie stanowi naruszenia gdy wypływ środków pieniężnych nie przekroczy miesięcznie kwoty 2.000.000 (dwa miliony) złotych oraz kwota w wysokości łącznej równej co najmniej wypływowi środków pieniężnych zostanie wniesiona tego samego Dnia Roboczego do podmiotu z Grupy HPR w formie wkładu lub udzielenia nowej pożyczki przez podmiot, do którego wypływ środków nastąpił;

14.5.13. Finansowanie podmiotów spoza Grupy HPR

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR udzieli podmiotom innym niż Emitent lub podmiotom z Grupy HPR pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż Emitent lub podmiot z Grupy HPR lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom innym niż Emitent lub podmiot z Grupy HPR, o łącznej wartości przekraczającej 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych).

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.15. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

14.5.16. Zabezpieczenia emisji Obligacji

- (i) Którerekolwiek z zabezpieczeń Obligacji z jakiegokolwiek powodu okażą się nieważne lub bezskuteczne.
- (ii) Przed Dniem Wykupu wygaśnię Polisa i w terminie 3 Dni Roboczych od jej wygaśnięcia nie zostanie zawarta nowa Polisa.

14.5.17. Emisja innych obligacji

- (i) Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR dokona emisji obligacji, w wyniku których łączna wartość nominału tych obligacji o terminie całkowitego lub częściowego (w przypadku obligacji amortyzowanych) wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu przekroczy 10 mln zł, przy czym ewentualne refinansowanie obligacji serii A i B wyemitowanych przez Emitenta poprzez nową emisję obligacji o terminie wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu nie będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

- (ii) Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy HPR wykupi lub podejmie decyzję o wykupie jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności odsetek za I, II i III Okres Odsetkowy – 1,00%,
 - w Dniu Płatności odsetek za IV, V Okres Odsetkowy - 0,75%.
 - w Dniu Płatności odsetek za VI Okres Odsetkowy - 0,5 %.
 - w Dniu Płatności odsetek za VII Okres Odsetkowy - 0,25 %.
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII i w kolejnych Okresach Odsetkowych - brak premii.
- 15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

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

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	25 sierpnia 2022
2.	25 sierpnia 2022	25 listopada 2022
3.	25 listopada 2022	25 lutego 2023
4.	25 lutego 2023	25 maja 2023
5.	25 maja 2023	25 sierpnia 2023
6.	25 sierpnia 2023	25 listopada 2023
7.	25 listopada 2023	25 lutego 2024
8.	25 lutego 2024	25 maja 2024
9.	25 maja 2024	25 sierpnia 2024
10.	25 sierpnia 2024	25 listopada 2024
11.	25 listopada 2024	25 lutego 2025
12.	25 lutego 2025	25 maja 2025
13.	25 maja 2025	25 września 2025

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

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr - oznacza Stopę Procentową,
 - N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.
- 16.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 16.4.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.
- 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, z zastrzeżeniem, iż w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, a także wykupu Obligacji w razie likwidacji Emitenta uprawnionym do otrzymania świadczeń z Obligacji jest, odpowiednio, Obligatariusz, który dostarczy do Emitenta Żądanie Wcześniejszego Wykupu wraz z wymaganymi dokumentami, a za dzień ustalenia uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności należy uznać dzień otrzymania tego żądania przez Emitenta, a w przypadku likwidacji uprawnionymi będą posiadacze Obligacji w dniu ogłoszenia likwidacji.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 18.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 14.4, 14.5 lub pkt 15.
- 18.2. Emitent udostępni Obligatariuszom:
- 18.2.1. zbadane sprawozdania finansowe Emitenta za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

- 18.2.2. półroczne sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta,
 - 18.2.3. zbadane sprawozdania finansowe Poręczyciela HPR (jednostkowe) za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w umowie spółki Poręczyciela HPR
 - 18.2.4. półroczne sprawozdania finansowe Poręczyciela HPR jednostkowe - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne sprawozdania finansowe Poręczyciela HPR będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Poręczyciela HPR, bez opinii biegłego rewidenta,
 - 18.2.5. roczną Skonsolidowaną Informację Finansową Poręczyciela HPR za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w umowie spółki Poręczyciela HPR poczynając od sprawozdania finansowego za 2021 r. wraz z raportem z przeglądu przez biegłego rewidenta.
 - 18.2.6. kwartalną Skonsolidowaną Informację Finansową Poręczyciela HPR za każdy zakończony I, II lub III kwartał obrotowy – w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego kwartału, przy czym kwartalne Skonsolidowane Informacje Finansowe Poręczyciela HPR będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Poręczyciela HPR, bez opinii/raportu biegłego rewidenta.
 - 18.2.7. Informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia wraz z informacjami niezbędnymi do jego obliczenia w dokumencie stanowiącym roczną Skonsolidowaną Informację Finansową Poręczyciela HPR lub w osobnym podpisanym przez zarząd komplementariusza Poręczyciela HPR dokumencie w terminie publikacji rocznej Skonsolidowanej Informacji Finansowej Poręczyciela HPR.
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy, nie później niż 3 (trzy) Dnia Robocze od dnia wystąpienia zdarzenia o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 14.4, 14.5 lub pkt 15, Warunków Emisji, poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta.
- 19. PRZEDAWNIE**
- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.
- 21. ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta.
- 21.2. Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 21.3. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 22.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna, działająca również jako Agent Emisji, działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firm Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Śrem, dnia 13 maja 2022- r.

Za Emitenta

Imię i nazwisko	
Stanowisko	
Podpis	

Załączniki:

Operat szacunkowy Nieruchomości wraz z aneksem

Przedsiębiorstwo
projektowania
badań i normowania
Projnorm sp. z o. o.



PROJNORM Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań, Tel. +48 61 848 01 66, E-mail: biuro@projnorm.pl, NIP: 781-00-01-992, Regon: 004843008

NR 286/2021

ZAMAWIAJĄCY:

Holiday Park & Resort Sp. z o.o. S. k.

ul. Fryderyka Chopina 1J

63-100 Śrem

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

**dotyczący określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości
stanowiących obiekt rekreacyjny – hotelowy Holiday Park & Resort
zlokalizowany w Pobierowie, ul. Zachodnia 8, Jodłowa 1 i 3,
działki 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 (Etap I, II , III i IV)**



mgr inż. Krystyna Roszak de Tolkmitt - rzeczoznawca majątkowy

Poznań, dnia 02 czerwca 2021 roku

STRESZCZENIE OPERATU SZACUNKOWEGO
dotyczącego określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości stanowiących obiekt rekreacyjno –hotelowy Holiday Park & Resort zlokalizowany w Pobierowie,
ul. Zachodnia 8, Jodłowa 1 i 3,
działki 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 (Etap I, II, III i IV)

CEL: Określenie wartości rynkowej kompleksu nieruchomości stanowiących obiekt rekreacyjno – hotelowy Holiday Park & Resort zlokalizowany w Pobierowie, ul. Zachodnia 8, Jodłowa 1 i 3, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.

ZAKRES WYCENY: Zakres opracowania jest zgodny z treścią zlecenia i celem wyceny i obejmuje:

- określenie wartości rynkowej kompleksu nieruchomości stanowiących obiekt rekreacyjno – hotelowy Holiday Park & Resort zlokalizowany w Pobierowie, ul. Zachodnia 8, Jodłowa 1 i 3 składający się z zespołu 69 budynków rekreacji indywidualnej, budynku portierni wraz z zewnętrznymi i wewnętrznymi instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi, basenem rekreacyjnym i parkingiem oraz budynku apartamentowego na 56 apartamentów według stanu z aktualnego i poziomu cen z daty oszacowania.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
województwo: zachodniopomorskie
powiat: gryficki
gmina: Rewal
miejscowość: Pobierowo
ulica: Zachodnia 8, Jodłowa 1, 3

Nieruchomości są oznaczone w ewidencji gruntów jako:

- Jednostka ewidencyjna: Rewal
- Obręb: 0001, Pobierowo
- Działki nr:
 - 206/17 o powierzchni 3.373 m², SZ1G/00043612/7
 - 206/18 o powierzchni 3.142 m², SZ1G/00040345/3
 - 206/19 o powierzchni 3.481 m², SZ1G/00039752/9
 - 206/16 o powierzchni 3.608 m², SZ1G/00039751/2
 - 1058/5 o powierzchni 3.258 m², SZ1G/00041918/8

o łącznej powierzchni 16 862 m²

KW prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem działek nr: 206/16, 206/17, 206/18, 206/19 jest- Holiday Park & Resort Spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Śremie; Właścicielem działki nr 1058/5 jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym do dnia 2089-12-05 Holiday Park & Resort Spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Śremie

Kompleks nieruchomości (działki nr 206/16, 206/17, 206/18 206/19 i 1058/5) zabudowany jest zespołem 69 budynków rekreacji indywidualnej , budynkiem apartamentowym na 56 apartamentów, budynkiem portierni

* Wycena nieruchomości, Pobierowo *

wraz z zewnętrznymi i wewnętrznymi instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi oraz basenem rekreacyjnym i parkingiem

Dla nieruchomości wydano następujące decyzje:

- Decyzja –pozwolenie na użytkowanie 49 budynków rekreacji indywidualnej wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru z dnia 25 lipca 2016r.;
- Pismo z dnia 25 kwietnia 2018 roku, w którym PINB w Gryficach nie wniósł sprzeciwu wobec zamiaru użytkowania wspomnianego wyżej obiektu budowlanego- 20 domków (dla etapu III inwestycji-działki nr 206/16 i 206/17).
- Decyzja –pozwolenie na użytkowanie dla budynku usług turystycznych z lokalami apartamentowymi , zrealizowanego w Pobierowie przy ul. Jodłowej wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gryficach z dnia 14 czerwca 2019r.;
- Decyzja PINB z dnia 12 lipca 2019 r.
- Zaświadczenie PINB w Gryficach potwierdzające wykonanie obowiązków wynikających z Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 09 sierpnia 2019r.
- Zaświadczenie PINB w Gryficach potwierdzające wykonanie obowiązków wynikających z Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku usług turystycznych z lokalami apartamentowymi z dnia 22 stycznia 2020r.

Wszystkie działki są ze sobą funkcjonalnie powiązane.

Przedmiotowy kompleks nieruchomości znajduje się na terenie atrakcyjnego turystycznie obszaru Pobierowa – w odległości 400 m od linii brzegowej morza. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy rekreacyjnej, głównie pensjonaty i ośrodki wypoczynkowe. Dojazd do terenu ulicą Zachodnią oraz Jodłową.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, nieruchomość przeznaczona jest pod tereny oznaczone jako: 84Utgh – usługi turystyczne – pensjonaty

WARTOŚĆ: Wartość rynkowa całego kompleksu nieruchomości (działki nr: 206/17, 206/18, 206/19, 206/16, 1058/5 - Etap I, II, III, etap IV- zabudowanego obiektami Holiday Park & Resort (69 domków rekreacji indywidualnej i 56 apartamentów) wg stanu aktualnego oraz poziomu cen na datę niniejszego opracowania określa się na kwotę :

44 360 000 zł

słownie: czterdzieści cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego: Poznań, dnia 03 czerwca 2021 roku



Przedsiębiorstwo
projektowania
badań i normowania
Projnorm sp. z o.o.



PROJNORM Sp. z o.o., ul. Hawelańska 6g/1, 61-625 Poznań, Tel. +48 61 848 01 66, E-mail: biuro@projnorm.pl, www.projnorm.pl, NIP: 781-00-01-992

Poznań, dnia 03 stycznia 2022 roku

Dotyczy: Operatu szacunkowego nr 286/2021 z dnia 02 czerwca 2021 roku

Aneks do Operatu szacunkowego nr 286/2021 z dnia 02 czerwca 2021 roku dotyczącej określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości stanowiących obiekt rekreacyjno – hotelowy Holiday Park & Resort zlokalizowany w Pobierowie, ul. Zachodnia 8, Jodłowa 1 i 3, działki 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 (Etap I, II, III i IV).

Celem Aneksu jest wyodrębnienie z wartości rynkowej nieruchomości gruntowych położonych w Pobierowie, gm. Rewal, stanowiących działki nr: 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 zabudowanych łącznie zespołem 69 budynków rekreacji indywidualnej, budynkiem portierni wraz z zewnętrznymi i wewnętrznymi instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi, basenem rekreacyjnym i parkingiem oraz budynkiem apartamentowym na 56 apartamentów wraz zagospodarowaniem terenu w infrastrukturę handlowo-gastronomiczną – wartości samego gruntu-działek nr 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 oraz nakładów poczynionych na tych działkach, według stanu oraz poziomu cen z daty 02 czerwca 2021 roku.

*Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych***1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o charakterze turystycznym****Informacje ogólne****Popyt**

Z roku na rok kurorty nadmorskie w Polsce pobijają kolejne rekordy odwiedzalności. Taki stan rzeczy wynika z kilku czynników: wzrostu zagrożenia terrorystycznego w popularnych destynacjach zagranicznych, słabego kursu złotówki względem euro, a także poprawy standardu i usług nad morzem.

Wśród najpopularniejszych destynacji niezmiennie króluje wybrzeże Bałtyku oraz Tatry.

W lipcu 2019 r. badaniem objęto 1604 turystyczne obiekty noclegowe, na które składały się obiekty hotelowe 1 – 316 i pozostałe obiekty 2 – 1288. Liczną grupę turystycznych obiektów noclegowych stanowiły pokoje gościnne/kwatery prywatne (511 wobec 496 przed rokiem) oraz ośrodki wczasowe, których liczba w ciągu roku nie zmieniła się (354). Znaczną część bazy turystycznej stanowiły także hotele (134 wobec 129), inne obiekty hotelowe (113 wobec 104) oraz zespoły domków turystycznych (148 wobec 127). W obiektach turystycznych województwa zachodniopomorskiego na przyjęcie gości przygotowano 145,4 tys. miejsc noclegowych, tj. o 7,3 tys. więcej niż w końcu lipca 2018 r. Największą liczbą miejsc noclegowych dysponowały ośrodki wczasowe (36,1% wobec 36,6% przed rokiem), a także hotele (13,9% wobec 13,7%). W ciągu roku liczba miejsc noclegowych w obiektach hotelowych zwiększyła się o 2,0 tys., a w pozostałych obiektach – o 5,3 tys. Najwięcej miejsc noclegowych przybyło w ośrodkach wczasowych (1,9 tys.), hotelach i zespołach domków turystycznych (po 1,3 tys.).

Atrakcyjna nieruchomość rekreacyjna powinna spełniać część wymogów, co działka budowlana. Istotne są zatem uzbrojenie, dobry dojazd, lokalizacja oraz walory krajobrazowe.

Do najatrakcyjniejszych zaliczane są działki na terenach stricte turystycznych, jak również w okolicach podmiejskich. Wyznacznikiem są tutaj walory krajobrazowe, najbardziej pożądane są działki nad jeziorem, które popularnością nie odbiegają zbytnio od tych położonych nad morzem czy w górach. Największą zaletą będzie oczywiście nieduża odległość od miejsca zamieszkania, co przy weekendowych wyjazdach mieszkańców miast ma duże znaczenie. Inwestycja w grunt rekreacyjny może nie przynieść zakładanych korzyści, jeżeli jest to nieruchomość oddalona zbyt daleko od większych miast, nie posiadająca widocznych walorów estetycznych i znajdująca się w otoczeniu hałasu, czy innych uciążliwości (przykładowo oczyszczalnie ścieków). Kluczowym i decydującym wręcz czynnikiem jest cena, która nie powinna zbytnio odbiegać od średnich cen nieruchomości w regionie.

Nieruchomość przy linii brzegowej atrakcyjnego akwenu przy istnieniu uwarunkowań planistycznych może nadawać się pod działalność turystyczną, zwłaszcza gdy linię brzegową stanowi plaża. Jeśli dodać do tego jeszcze znany kurort turystyczny albo przynajmniej region, nieruchomość taka może być świetnym rozwiązaniem dla inwestorów zainteresowanych działalnością komercyjną.

Kluczową kwestią pozostaje również jest dojazd. Bez dogodnego dojazdu nieruchomość nie spełni pokładanych w niej oczekiwań, zwłaszcza jeśli planuje się działalność turystyczną. Kolejna istotna kwestia to potencjalne koszty i utrudnienia związane z budową. Należy się liczyć z tym, że na terenie podmokłym lub o niekorzystnych walorach geologicznych wzniesieniu budynku będzie wymagało

wcześniejszego planowania w tym zakresie. Niewykluczone, że trzeba będzie zastosować specjalistyczną technologię posadowienia fundamentów za pomocą tzw. mikropali. Wiąże się ona z wyższymi kosztami. Istotnym jest, czy nieruchomość nie leży na terenie zalewowym i czy nie istnieje potencjalne ryzyko zniszczeń przez powódź. Korzystne walory krajobrazowe mogą być zatem zaletą, jak i wadą. Jeśli na działce jest dużo starodrzewia, mogą być problemy z ewentualną wycinką, by wygospodarować miejsce pod budowę.

Istotną kwestią są również zapisy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczące możliwości zabudowy kubaturowej. Warto zapoznać się z klasyfikacją bonitacyjną gleb oraz planami dotyczącymi sąsiednich gruntów. Jeśli np. w sąsiedztwie szykuje się duża inwestycja komercyjna, walory rekreacyjne nieruchomości mogą zostać znacznie zaniżone.¹

Zgodnie z raportem agencji JLL lata 2015-2017 upłynęły pod znakiem rozwoju w branży hotelarskiej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Sprzyjające wskaźniki makroekonomiczne miały bezpośrednie przełożenie na zainteresowanie Polską ze strony inwestorów hotelowych. Z roku na rok rośnie też liczba turystów, co generuje popyt na miejsca hotelowe, a w dalszej kolejności może przełożyć się na dobre wyniki finansowe operatorów. Dodatkowo, Polska staje się coraz popularniejszym miejscem do organizacji spotkań i konferencji biznesowych o dużej skali.

Według prognoz agencji JLL międzynarodowe sieci hotelowe będą kontynuować ekspansję na polskim rynku. Szukają one nie tylko działek w prestiżowych lokalizacjach w największych aglomeracjach, o bardzo dobrej widoczności i komunikacji, ale również działek na obrzeżach miast, szczególnie regionalnych, pod niskobudżetowe projekty.

Podaż

Zgodnie z prowadzonymi analizami aktualnie na rynku gruntów budowlanych jest dużo więcej środków i inwestorów niż produktów stanowiących dobrze przygotowane działki budowlane. W szczególności dotyczy to najbardziej atrakcyjnych, dobrze wyekspozowanych lokalizacji. Zainteresowaniem będą cieszyć się nie tylko korzystnie położone działki z budynkami do wyburzenia lub przebudowy, ale też tereny wymagające ponadstandardowych nakładów finansowych z uwagi na obowiązek przeprowadzenia rekultywacji gruntu lub objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską.

Ceny

O atrakcyjności lokalnych rynków nieruchomości funkcjonujących w ośrodkach turystycznych świadczą relatywnie wysokie ceny gruntów, domów i mieszkań. Wysoki poziom cen jest bezpośrednio skorelowany z popytem zgłaszanym m.in. przez inwestorów.

Oprócz tego miejscowości o profilach turystycznych najczęściej cechują się ograniczoną podażą nowopowstających nieruchomości. Warto również zauważyć, że ceny nieruchomości położonych w tego typu miejscach są znacznie bardziej odporne na ewentualne wahania koniunktury. Związane jest to przede wszystkim z unikatowością ich lokalizacji.

¹ Źródło: <https://wgn.pl>

Ceny działek rekreacyjnych cechuje duża rozpiętość. Najdroższe są te zlokalizowane w znanych miejscowościach turystycznych lub ogólnie regionach, takich jak wybrzeże bałtyckie, Mazury czy rejony górskie.

Najwyższe ceny uzyskują działki w pierwszej linii zabudowy linii brzegowej lub takie położone w niedalekiej odległości od morza (maksymalnie do kilkuset metrów od plaży) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i budownictwo komercyjne.

Najbardziej topowe lokalizacje cechuje dużo wyższy poziom cen niż w przypadku pozostałych części kraju. Jedną z najdroższych lokalizacji w Polsce jest Zakopane, Sopot i okolice Trójmiasta.

Nieco niższe wyceny uzyskują działki położone co prawda bardzo blisko jeziora, ale nie bezpośrednio nad nim (zdarza się, że oferowane są w takim przypadku udziały w linii brzegowej umożliwiające dostęp do wody).

Więcej należy zapłacić tylko za bardzo dobre lokalizacje pod inwestycje, w bardzo znanych kurortach i miejscowościach turystycznych. Najlepsze, najatrakcyjniej położone działki rekreacyjne sięgają swoimi stawkami cen działek budowlanych, a często je przekraczają.² Należy przy tym zaznaczyć, że ceny nieruchomości usytuowanych w miejscowościach o charakterze kurortów, na których planowana jest zabudowa hotelowa często oscylują wokół wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w miastach o charakterze regionalnym, a wielu przypadkach je przekraczają.

2. Analiza gruntów niezabudowanych pod kątem przedmiotu wyceny

Na poczet analizy zostały zbadane transakcje nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi o następujących cechach:

- lokalizacja: na terenie Pobierowa;
- nieruchomości gruntowe, niezabudowane położone na terenie usług turystycznych, terenach zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej, terenach usług i handlu;
- okres zawarcia transakcji: czerwiec 2019r do dnia 02 czerwca 2021r.;
- wolny rynek,
- prawo własności, użytkowania wieczystego;

Źródłami informacji były zawarte umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych wyselekcjonowane z Rejestru Cen i wartości Nieruchomości.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę turystyczną i mieszkaniową - usługową na terenie miejscowości Pobierowo wykazała, że w okresie 2019r. – czerwiec 2021r. nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji dotyczących gruntów o charakterze zbliżonym do opisanego powyżej.

Ze względu na niewielką liczbę zebranych transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, zgodnie z §26.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego analizę rozszerzono:

- w zakresie przestrzennym o nieruchomości położone na terenie pasa nadmorskiego, obejmującego głównie powiat gryficki i kołobrzeski i gminy z pasa nadmorskiego;

² Źródło: <http://www.wgn.pl>

- w zakresie czasowym o nieruchomości – o transakcje zawarte od marca 2019r do dnia czerwca 2021.

W wyniku przeprowadzonej analizy zaobserwowano, iż w badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości zawierały się w przedziale od 150 zł/m² do 1100 zł/m².

Duża rozpiętość cenowa odnotowanych transakcji wynikała z lokalizacji ogólnej i szczegółowej nieruchomości, istnienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego/wydaných decyzji administracyjnych, możliwości inwestycyjnych na przedmiotowych gruntach, wysokości i stopnia intensywności przyszłej zabudowy, dostępu do infrastruktury technicznej.

Zgodnie z pozyskanymi danymi, do najcenniejszych należały nieruchomości gruntowe położone w kurortach, w niedalekiej odległości od linii brzegowej. Przeprowadzona analiza potwierdziła, że również w przypadku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, bliskość linii brzegowej jest główną determinantą ceny nieruchomości.

Na wysokość ceny gruntu miało również wpływ przeznaczenie nieruchomości, kreujące potencjał nieruchomości. Do najcenniejszych należały tereny położone na obszarze objętym obowiązującym mpzp lub nieruchomości dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy, precyzujące możliwości inwestycyjne oraz skracające proces inwestycyjny.

Po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz transakcji dot. gruntów z najmniejszą ilością cech podobnych do przedmiotu wyceny, otrzymano próbkę 12 transakcji, z przedziału od 491,19 zł/m² do 910,43 zł/m², którą przedstawiono w dalszej części opracowania.

3. Trend czasowy

Dla prawidłowej wyceny nieruchomości niezbędne jest określenie wpływu czasu na wartość nieruchomości a tym samym określenie wpływu zmian cech na wartość nieruchomości - sprowadzenie cen nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością wycenianą na jeden moment czasowy, czyli na dzień wyceny.

Analiza wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości oraz rynków rodzajowo podobnych - transakcji rynkowych nieruchomości gruntowych podobnych do nieruchomości szacowanej dla analizowanego rynku lokalnego, badania własne oraz wyniki analiz informacji pochodzących z publikacji dot. rynku nieruchomości gruntowych pod zabudowę turystyczną i mieszkaniowo-usługową dla rynku lokalnego i regionalnego, w analizowanym okresie, nie dała podstaw do stwierdzenia zmian cen transakcyjnych. Rynek w analizowanych okresie czasu był stabilny.

W związku z powyższym nie wprowadzono współczynnika korygującego ceny transakcyjne ze względu na trend zmian cen nieruchomości w czasie. Dla transakcji przyjętych do końcowej analizy przyjęto wartość trendu czasowego w wysokości +0,00 % dla analizowanego okresu czasu.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli. Zestawienie zawiera wszystkie transakcje, które uznano za rynkowe i reprezentatywne. Podczas zbierania danych o cenach transakcyjnych do powyższego zestawienia nie ujęto transakcji, które znacząco odbiegają od pozostałych cen.

Mając na uwadze powyższe przyjęto średni trend na poziomie $T_c = 1,00$.

4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych - działki nr: 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 (u.w.)

Określenie rodzaju, obszaru oraz okresu badania rynku

Dla potrzeb wyceny autor opracowania zebrał informacje z aktów notarialnych, które obejmowały transakcje nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi o następujących cechach:

- lokalizacja na terenie pasa nadmorskiego, obejmującego głównie powiat gryficki i kołobrzeski i gminy z pasa nadmorskiego;
- nieruchomości gruntowe, niezabudowane położone na terenie usług turystycznych, gastronomii i handlu, sportu i rekreacji, terenach zabudowy mieszkaniowej, terenach usług;
- okres zawarcia transakcji: marzec 2019r do dnia 02 czerwca 2021r.,
- prawo własności, prawo użytkowania wieczystego;
- wolny rynek

W oparciu o powyższe ustalenia określono zbiór w liczbie 12 transakcji przyjętych do dalszej wyceny, a zaprezentowany poniżej. Próbkę wyselekcjonowano z danych transakcyjnych pochodzących z rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. Źródłami informacji były umowy sprzedaży zawarte w formie aktów notarialnych.

Lp.	Miejscowość	Data transakcji	Powierzchnia (m ²)	Cena sumaryczna netto (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	Współ. upływu czasu (trend)	Cena skorygowana (zł/m ²)
1	Sianożęty	maj 20	5 000	2 583 000,00	516,60	1,000	516,60
2	Rewal 2	marzec 19	7 074	4 100 000,00	579,59	1,000	579,59
3	Niechorze	wrzesień 20	1 041	810 000,00	778,10	1,000	778,10
4	Gąski	sierpień 20	1 989	1 350 000,00	678,73	1,000	678,73
5	Gąski	sierpień 20	1 988	1 235 050,00	621,25	1,000	621,25
6	Mielno	czerwiec 20	1 110	824 000,00	742,34	1,000	742,34
7	Pobierowo	kwiecień 19	778	461 106,20	592,68	1,000	592,68
8	Międzydroje	marzec 20	7 896	3 878 470,00	491,19	1,000	491,19
9	Gąski	wrzesień 19	1 013	500 000,00	493,58	1,000	493,58
10	Międzywodzie	grudzień 20	2 189	1 670 000,00	762,91	1,000	762,91
11	Pobierowo	luty 20	681	620 000,00	910,43	1,000	910,43
12	Niechorze	grudzień 20	3 526	2 800 000,00	794,10	1,000	794,10
					663,46		zł/m²
Cena min w próbce:					491,19		zł/m²
Cena max w próbce:					910,43		zł/m²
Granica dolna współczynników korygujących:					0,74		
Granica górna współczynników korygujących:					1,37		

Ustalono: $C_{min} = 491,19 \text{ zł/m}^2$

$C_{max} = 910,43 \text{ zł/m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: **663,46 zł/m²**

Granica dolna wskaźników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,74$$

Granica górna wskaźników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,37$$

Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej

Nieruchomość o cenie transakcyjnej minimalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w gminie Międzyzdroje, ul. Niepodległości,
- prawo własności,
- data transakcji: marzec 2020r.
- cena transakcyjna: 3 878 470 zł,
- cena transakcyjna za 1 m²: 491,19 zł,
- powierzchnia działki: 7896 m²,
- odległość od plaży – ok. 600 m;
- przeznaczenie: tereny zabudowy -mieszkalnej, usług i handlu,
- sąsiedztwo – zabudowa hotelowa, usługowo-handlowa, turystyczna.

Nieruchomość o cenie transakcyjnej maksymalnej posiada następujące cechy rynkowe:

- jest położona w gminie Rewal, obręb Pobierowo,
- prawo własności
- data transakcji: luty 2020r.
- cena transakcyjna: 620 000 zł,
- cena transakcyjna za 1m²: 910,43 zł,
- powierzchnia gruntu: 681 m²,
- przeznaczenie: tereny zabudowy -usługowej turystycznej, wypoczynku,
- odległość od plaży – ok. 200 m;
- sąsiedztwo – zabudowa pensjonatowa; zabudowa turystyczno-usługowa;

Cechy różniące nieruchomości

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wyceniający określił 5 cech (atributów) mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Charakterystyka cech rynkowych:

1) Lokalizacja ogólna (30%):

- bardzo dobry – lokalizacja na terenie miejscowości o funkcji turystyczno – wypoczynkowej o znaczeniu ogólnokrajowym i o istotnym znaczeniu dla turystów zagranicznych, wyróżniającej się na tle innych miejscowości regionu,

z rozwiniętym zapleczem turystycznym (zaplecze całoroczne) i wysokich walorach turystycznych, wysoki prestiż miejscowości;

- dobry – cechy pośrednie dotyczące lokalizacji ogólnej; lokalizacja na terenie miejscowości o funkcji turystyczno – wypoczynkowej o znaczeniu ogólnokrajowym lub regionalnym, wyróżniającej się na tle innych miejscowości regionu, z dobrze rozwiniętym zapleczem turystycznym i wysokich lub przeciętnych walorach turystycznych;
- przeciętny – lokalizacja na terenie miejscowości o funkcji turystyczno – wypoczynkowej o znaczeniu regionalnym lub lokalnym, z przeciętnie rozwiniętym zapleczem turystycznym (zaplecze sezonowe);

2) Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo (25%):

- bardzo dobry – pierwsza linia zabudowy - do 300 m od morza, korzystna ekspozycja nieruchomości, sąsiedztwo kreujące optymalną funkcję nieruchomości, w otoczeniu klinów zieleni, z bardzo dobrym dostępem do zabudowy komercyjnej, w sąsiedztwie pensjonaty, ośrodki wczasowe, zabudowa usługowa, turystyczna; dogodny dojazd;
- dobry – druga linia zabudowy, od 301 m do 1.000 m od linii brzegowej, dobra ekspozycja nieruchomości, sąsiedztwo kreujące optymalną funkcję nieruchomości, w otoczeniu klinów zieleni, w dalszym sąsiedztwie ośrodki wczasowe, zabudowa turystyczna; dogodny dojazd;
- przeciętny – cechy pośrednie dotyczące sąsiedztwa, położenie w dalszej odległości od strony morza;

3) Powierzchnia nieruchomości (10%):

- dobry - do 2.000 m²;
- przeciętny – powyżej 2.000 m²;

4) Media (10%):

- dobry – położenie bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej; nieruchomość uzbrojona w media lub uzbrojenie w bliskim zasięgu;
- przeciętny – cechy pośrednie dotyczące uzbrojenia i dojazdu;
- słaby – dojazd drogą gruntową, droga o nawierzchni asfaltowej w znaczącej odległości od nieruchomości; uzbrojenie w znacznym oddaleniu od nieruchomości;

5) Potencjał nieruchomości (25%):

- bardzo dobry – istnienie obowiązującego mpzp lub wydane warunki zabudowy, pozwolenie na budowę na zabudowę hotelową, turystyczną i mieszkaniową z usługami;
- dobry – brak mpzp, brak wydanych decyzji WZ, w studium - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi turystyczne;
- dostateczny – brak mpzp, wydanych decyzji WZ, w studium - zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Analiza wycenianych nieruchomości - działki nr: 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5 w kontekście cech różniących i granice zakresu sumy współczynników korygujących

Lp.	Cecha	działki 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5
1	Lokalizacja ogólna	dobry
2	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	dobry
3	Powierzchnia nieruchomości	przeciętny
4	Media	dobry
5	Potencjał nieruchomości	bardzo dobry

Granica dolna wskaźników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,74$$

Granica górna wskaźników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,37$$

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych (działki nr 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 1058/5)

Tabela współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wskaźnika
1	Lokalizacja ogólna	30	0,222	0,411	0,317
2	Lokalizacja szczegółowa	25	0,185	0,343	0,264
3	Powierzchnia	10	0,074	0,137	0,074
4	Media	10	0,074	0,137	0,137
5	Potencjał nieruchomości	25	0,185	0,343	0,343
RAZEM		100	0,74	1,37	1,13

- **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej - działki nr: 206/17 o pow. 3 373 m² SZ1G/00043612/7**

Działka nr 206/17 uzyskała **1,130** sumy wartości wskaźników korygujących
 Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności
 określa się na kwotę:

$$\begin{aligned} W_{rj} &= 663,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,130 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rpw} &= 749,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 3\,373 \text{ m}^2 \times 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 2\,528\,771,16 \text{ zł} \end{aligned}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

2 529 000,00 zł

słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia dziewięć złotych

➤ **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej - działki nr: 206/18 o pow. 3.142 m², SZ1G/00040345/3**

Działka nr 206/18 uzyskała **1,130** sumy wartości wskaźników korygujących
 Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności
 określa się na kwotę:

$$\begin{aligned} W_{rj} &= 663,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,130 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rpw} &= 749,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 3\,142 \text{ m}^2 \times 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 2\,355\,588,19 \text{ zł} \end{aligned}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

2 356 000,00 zł

słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt sześć złotych

➤ **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej - działki nr: 206/19 o powierzchni 3.481 m², SZ1G/00039752/9**

Działka nr 206/19 uzyskała **1,130** sumy wartości wskaźników korygujących
 Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności
 określa się na kwotę:

$$\begin{aligned} W_{rj} &= 663,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,130 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rpw} &= 749,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 3\,481 \text{ m}^2 \times 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 2\,609\,739,81 \text{ zł} \end{aligned}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

2 610 000,00 zł

słownie: dwa miliony sześćset dziesięć tysięcy złotych

• **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej - działki nr: 206/16 o powierzchni 3.608 m², SZ1G/00039751/2**

Działka nr 206/16 uzyskała **1,130** sumy wartości wskaźników korygujących
 Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności
 określa się na kwotę:

$$\begin{aligned} W_{rj} &= 663,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,130 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rpw} &= 749,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 3\,608 \text{ m}^2 \times 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 2\,704\,952,96 \text{ zł} \end{aligned}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

2 705 000,00 zł

słownie: dwa miliony siedemset pięć tysięcy złotych

- **Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej - działki nr: 1058/5 o pow. 3 258 m², SZ1G/00041918/8**

Relację prawa użytkowania wieczystego do prawa własności dla przedmiotowego przeznaczenia przyjęto na rynku lokalnym Pobierowa na poziomie 0,85

Działka nr 1058/5 uzyskała **1,130** sumy wartości wskaźników korygujących
Wobec powyższego wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego określa się na kwotę:
$$\begin{aligned} W_{rj} &= 663,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,130 \times 1,00 = 749,71 \text{ zł/m}^2 \\ W_{rpuw} &= 749,71 \text{ zł/m}^2 \times 0,85 = 637,25 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 3\,608 \text{ m}^2 \times 637,25 \text{ zł/m}^2 \\ W_G &= 2\,299\,210,01 \text{ zł} \end{aligned}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

2 299 000,00 zł

słownie: dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

Wartość rynkowa całego kompleksu nieruchomości (działki nr: 206/17, 206/18, 206/19, 206/16, 1058/5 - Etap I, II, III, etap IV- zabudowanego obiektami Holiday Park & Resort (69 domków rekreacji indywidualnej i 56 apartamentów) według stanu i poziomu cen z daty 02 czerwca 2021 (*operat szacunkowy nr 286/2021 z dnia 02 czerwca 2021*)

44 360 000 zł

wynosi:

słownie: czterdzieści cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych

w tym:

- **Wartość rynkowa gruntu stanowiącego dz. nr 206/17: 2 529 000 zł**

słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia dziewięć złotych

- **Wartość rynkowa gruntu stanowiącego dz. nr 206/18: 2 356 000 zł**

słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt sześć złotych

- **Wartość rynkowa gruntu stanowiącego dz. nr 206/19: 2 610 000 zł**

słownie: dwa miliony sześćset dziesięć tysięcy złotych

- **Wartość rynkowa gruntu stanowiącego dz. nr 206/16: 2 705 000 zł**

słownie: dwa miliony siedemset pięć tysięcy złotych

- **Wartość rynkowa gruntu stanowiącego dz. nr 1058/5: 2 299 000 zł**

słownie: dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

oraz:

- **Wartość rynkowa prawa własności nakładów, wg stanu z dnia 02 czerwca 2021 po zrealizowaniu (zespół 69 domków rekreacji indywidualnej, 56 apartamentów, basen rekreacyjny wraz zagospodarowaniem terenu),**

Aneks do Operatu szacunkowego nr 286/2021 z 02 czerwca 2021 roku

położonych w Pobierowie (działki nr: 206/17, 206/18, 206/19, 206/16, 1058/5 -
Etap I, II, III, etap IV)

po odjęciu wartości gruntu wynosi:

$WR_N = 44\,360\,000 \text{ zł} - 2\,529\,000 \text{ zł} - 2\,356\,000 \text{ zł} - 2\,610\,000 \text{ zł} - 2\,705\,000 \text{ zł} - 2\,299\,000 \text{ zł} = \mathbf{31\,861\,000 \text{ zł}}$

słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Podane powyżej wartości są wartościami netto, nie zawierają opłat i podatków, a w szczególności podatku VAT.

Data sporządzenia Aneksu do Operatu szacunkowego nr 286/2021 z dnia 02 czerwca 2021

Poznań, dnia 03 stycznia 2022 roku



9.6. Oświadczenie majątkowe Poręczyciela Osobistego**KANCELARIA NOTARIALNA
Magdalena Klaudia Kubiszewska**

notariusz
Plac 20 Października 51
63-100 Śrem
tel. 61 28 48 116, 61 28 48 232
mail: kubiszewska@rejent.poznan.pl

**WYPIS**

Rep A Nr 3420/2022

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia jedenastego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (11-05-2022)-----
przedem notariuszem **Magdaleną Kładnią Kubiszewską**, prowadzącą -----
kancelarię notarialną w Śremie, przy Placu 20 Października nr 51 w siedzibie -----
mojej kancelarii stawili się:-----

PIOTR ZBIGNIEW ŚLEDŹ, imiona rodziców: -----, -----

- **adres zamieszkania:** -----

- **osobiście mi znany,**-----

- PESEL -----, -----

- obywatel polski,-----

- urodzony w Polsce,-----

Zapoznano w trakcie dokonywania czynności stawających/osoby obecne -----
przy dokonaniu czynności z Klauzulą informacyjną, dla klienta kancelarii -----
notarialnej (przedstawioną im do przeczytania), sporządzoną na podstawie -----
Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych 2016/679 – RODO -----
oraz upewniono się, że treść tej klauzuli jest im znana i zrozumiała. -----

OŚWIADCZENIE MAJĄTKOWE**§ 1**

Niniejszym oświadczam, że -----

- Posiadam łącznie bezpośrednio i pośrednio 63,0% kapitału zakładowego w spółkach Everest Finance Sp. z o.o. sp. k. oraz Everest Finance S.A. (podmiot pożyczkowy prowadzący działalność pod marką Bocian Pożyczki). Łączna wartość kapitałów własnych w oparciu o połączone sprawozdanie Pro Forma Everest Finance sp. z o.o. sp. k. oraz Everest Finance S.A. wyniosła na dzień 31.12.2021 r. – 321,5 mln zł. -----
- Posiadam pośrednio 100,0% kapitału zakładowego w spółce Everest Development 2 sp. z o.o. prowadzącej działalność deweloperską – mieszkaniową w województwie Wielkopolskim oraz Zachodnio Pomorskim. Wartość kapitałów własnych wynosi 68,5 mln zł na dzień 31.12.2021 r. -----
- Posiadam pośrednio 85% kapitału zakładowego w Holiday Park & Resort Sp. z o.o. sp. k., prowadzącej działalność hotelarską w Ustroniu Morskim, Niechorzu, Pobierowie, Mielnie, Rowach i Grzybowie. Wartość skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Holiday Park & Resort Sp. z o.o. sp. k. wynosi 60,2 mln zł na dzień 31.12.2021 r. Jednocześnie na dzień 31.12.2021 udzieliłem do Holiday Park & Resort Sp. z o.o. sp. k. pośrednio pożyczek o wartości 41,6 mln zł -----

Ponadto posiadam bezpośrednio nieruchomości o łącznej szacowanej na dzień 31.12.2021 wartości 15,1 mln zł. Łączna wartość zaciągniętych przeze mnie osobiście zobowiązań wyniosła 0 mln zł na dzień 31.12.2021. -----

Jednocześnie oświadczam, że inne niż wymienione powyżej kontrolowane, tj. takie w których posiadam bezpośrednio i pośrednio powyżej 50% udziałów/akcji, przeze mnie podmioty posiadają nieruchomości o łącznej wartości szacowanej na 224,7 mln zł, a ich łączne zobowiązania do podmiotów innych niż powiązane wynoszą 72,9 mln zł. W ramach aktywów, o których mowa w zdaniu powyżej należą w szczególności następujące nieruchomości komercyjne:-----

- Kamienica na rynku Starego Miasta w Poznaniu (Stary Rynek 87/88) o wartości ok. 38,7 mln zł;-----

- Budynek biurowy Castor ok. 3,6 tys. m² GLA oraz działka pod rozpoczętą budowę budynku biurowego Pollux o powierzchni ok. 2,6 tys. m² GLA w Poznaniu przy ul. Kopanina 28/32 o wartości ok. 29,0 mln zł;-----

- Istniejący budynek biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 2,4 tys. m² GLA oraz magazynów ok 12,6 tys. m² GLA w Poznaniu przy ul. Kopanina 28/32 o wartości ok. 27,7 mln zł;-----

- Istniejący kompleks biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 5,5 tys. m² GLA oraz magazynów ok 14 tys. m² GLA w Poznaniu przy ul. Św. Michała 100 o wartości ok. 27,3 mln zł;-----

- Istniejący kompleks biurowo-magazynowy o powierzchni biur ok. 4,0 tys. m² GLA w Poznaniu przy ul. Głogowskiej 218 o wartości ok. 7,4 mln zł;-----

Ponadto oświadczam, że nie jestem zobowiązany z tytułu udzielonych poręczeń osobistych podpisanych na podstawie postanowień kodeksu cywilnego za zobowiązania podmiotów innych niż wymienione poniżej:-----

- Soltex Capital sp. z o.o.-----
- Holiday Park & Resort Sp. z o.o. sp. K-----
- Holiday Park & Resort Sp. z o.o.-----
- Soltex Holding Sp. z o.o.-----
- Everest Development Hawryluk Sp.k.-----
- Soltex Holding Sp. z o.o. Sp.k.-----



3

- Soltex Sp. z o.o. Sp.k.-----
- Soltex Sp. z o.o. CUW Sp.k.-----

Stawający oświadczył, że jest stanu wolnego. -----

§ 2

Koszt tego aktu ponosi stawający. -----

§ 3

Za dokonanie tej czynności pobrano: -----

- wynagrodzenie notariusza z § 8 ust. 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości -----

z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----

(Dz. U Nr 148 poz. 1564 z 2004 roku) w kwocie :----- 0,10 zł

- opłatę z § 12 cyt. wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości , za 3 wypisy -----

w kwocie :----- 0,30 zł

- podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca -----

2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 11, poz. 535 z późn. zm.) -----

od powołanego wyżej wynagrodzenia w kwocie:----- 0,09 zł

Razem do zapłaty kwota:----- 0,49 zł

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Na oryginale właściwe podpisy:-----



KANCELARIA NOTARIALNA
Magdalena Klaudia Kubiszewska
notariusz
Plac 20 Października 51
63-100 Śrem
tel. 61 28 48 116, 61 28 48 232
mail: kubiszewska@rejent.poznan.pl

Rep A nr 3423 /2022

Wypis niniejszy wydano stronom. -----

Wynagrodzenie notariusza za niniejszy wypis pobrano przy oryginale aktu -----

na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca -----

2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U Nr -----

148 poz. 1564 z 2004 roku) oraz podatek od towarów i usług VAT -----

9.7. Wyciąg umowy z administratorem zabezpieczeńPragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

**UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

zawarta w dniu 12 maja 2022 roku

pomiędzy

HOLIDAY PARK & RESORT SP. Z O.O.

z siedzibą w Śremie

jako Emitentem

oraz

SSW PRAGMATIC SOLUTIONS SPACZYŃSKI, SZCZEPANIAK, OKOŃ SP.K.

z siedzibą w Warszawie

jako Administratorem Zabezpieczeń

SSW PRAGMATIC SOLUTIONS Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawatel. +48 22 455 87 00
fax.+48 22 455 87 01
warszawa@ssw.plul. Mielżyńskiego 14
61-725 Poznańtel. +48 61 625 16 00
fax.+48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl

www.ssw.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS 583564. NIP 525-256-91-33.

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w Warszawie w dniu 12 maja 2022 roku pomiędzy:

- (1) **Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Śremie (adres: ul. Fryderyka Chopina 1J, 63-100 Śrem), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000597771, NIP: 7851800885, REGON: 363534275, kapitał zakładowy w wysokości 5.000 zł, (zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”);

oraz

- (2) **SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k.** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000583564, NIP: 52525691e33, REGON: 146936694 (zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”, „**Administratorem Zabezpieczeń**” lub „**Administratorem**”).

Emitent oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna zwany jest „**Stroną**”.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- (1) Na mocy uchwały Zarządu Emitenta, Emitent zamierza wyemitować obligacje serii F o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, do łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.600.000,00 PLN (słownie: jedenaście milionów sześćset tysięcy złotych) („**Obligacje**”). W ramach Programu Emisji obligacji Emitenta, łączne saldo obligacji wyemitowanych i istniejących nie może przekroczyć kwoty 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych). Obligacje będą obligacjami nieuprzywilejowanymi.
- (2) Emitent ustanowi lub spowoduje ustanowienie zabezpieczeń obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w postaci:
- hipoteki na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („**Hipoteka**”), przy czym wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z innych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji;
 - cesji – przeniesienia praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych, w tym Polisy, zabezpieczających mienie znajdujące się na Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („**Cesja z Polis**”). Cesja z Polis zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z innych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji;

- iii. cesji – przeniesienia praw z umowy Pożyczki, na podstawie której środki z emisji zostaną przekazane Poręczycielowi HPR przez Emitenta („**Cesja z Pożyczki**”), wraz z oświadczeniem Poręczyciela HPR o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej wysokości roszczeń wynikających z Pożyczki;
 - iv. zobowiązań Emitenta udzielonego przez Poręczyciela Osobistego oraz Poręczyciela HPR do kwoty stanowiącej 150% przydzielonych Obligacji każde („**Poręczenia**”) wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez każdego z Poręczycieli.
- (3) Zgodnie z dokumentacją emisji Obligacji, w celu administrowania zabezpieczeniami ustanowionymi na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, ma zostać powołany administrator hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) oraz administrator zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) będący podmiotem trzecim w stosunku do Emitenta.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W niniejszej Umowie, następujące pisane wielką literą terminy i wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

„**Administrator**”, „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” posiada znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Agent Emisji**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 5252472215, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł, wpłaconym w całości;

„**Cesja z Polis**” ma znaczenie nadane w Punkcie (2) ii. Preambuły.

„**Cesja z Pożyczki**” ma znaczenie nadane w Punkcie (2) iii. Preambuły.

„**Dokumenty Zabezpieczeń**” oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia, w tym w szczególności oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem wierzyciela hipotecznego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, umowa przelewu wierzytelności z Polisy, umowa przelewu wierzytelności z umowy Pożyczki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego oraz umowy Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego;

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi normalną działalność operacyjną.

„**Emisja**” oznacza emisję Obligacji.

„**Emitent**” posiada znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Hipoteka**” ma znaczenie nadane w Punkcie (2) i. Preambuły.

„**Informacje Poufne**” mają znaczenie nadane w Punkcie 9.1 niniejszej Umowy.

„**Instrukcja**” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.1.1 niniejszej Umowy.

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

„**Nieruchomość**” oznacza kompleks nieruchomości położonych w Pobierowie w województwie zachodniopomorskim, powiat gryficki, gmina Rewal, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:

- 1) SZ1G/00043612/7 (nieruchomość gruntowa obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 206/17 i łącznej powierzchni 0,3373 ha), przy na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nieruchomość ta jest obciążona: (i) hipoteką umowną łączną na rzecz SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205), na kwotę 7.946.250,00 PLN (siedem milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) oraz (ii) hipoteką umowną łączną na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie (KRS: 0000086279), na kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych);
- 2) SZ1G/00039752/9 (nieruchomość gruntowa obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 206/19 i łącznej powierzchni 0,3481 ha), przy na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nieruchomość ta jest obciążona: (i) hipoteką umowną łączną na rzecz SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205), na kwotę 7.946.250,00 PLN (siedem milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) oraz (ii) hipoteką umowną łączną na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie (KRS: 0000086279), na kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych);
- 3) SZ1G/00040345/3 (nieruchomość gruntowa obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 206/18 i łącznej powierzchni 0,3142 ha), przy na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nieruchomość ta jest obciążona: (i) hipoteką umowną łączną na rzecz SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205), na kwotę 7.946.250,00 PLN (siedem milionów dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) oraz (ii) hipoteką umowną łączną na rzecz Spółdzielczego Banku Ludowego im. Ks. P. Wawrzyniaka z siedzibą w Śremie (KRS: 0000086279), na kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych);
- 4) SZ1G/00039751/2 (nieruchomość gruntowa obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 206/16 i łącznej powierzchni 0,3608 ha), przy na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nieruchomość ta jest obciążona hipoteką umowną na rzecz SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205), na kwotę 1.753.000,00 PLN (jeden milion siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych);
- 5) SZ1G/00041918/8 (nieruchomość gruntowa obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym 1058/5 i łącznej powierzchni 0,3258 ha), przy na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji nieruchomość ta jest obciążona hipoteką umowną na rzecz SGB-Bank S.A. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000058205), na kwotę 1.641.000,00 PLN (jeden milion sześćset czterdzieści jeden tysięcy złotych).

Właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości jest Poręczyciel HPR. Zgodnie z aneksem z dnia 3 stycznia 2022 r., do operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 3 czerwca 2021 r. wartość Nieruchomości wynosi 44.360.000,00 PLN (czterdzieści cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych).

„**Obligacje**” posiadają znaczenie określone w Punkcie (1) Preambuły.

„**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji.

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

„**PLN**” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

„**Polisa**” oznacza polisę ubezpieczeniową nr 998A944945 wraz z późniejszymi aneksami zabezpieczającą mienie znajdujące się na Nieruchomości, aktualną w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia lub po tym dniu.

„**Poręczenia**” ma znaczenie nadane w Punkcie (2) iv. Preambuły.

„**Poręczyciele**” oznaczają łącznie Poręczyciela Osobistego i Poręczyciela HPR.

„**Poręczyciel Osobisty**” oznacza większościowego udziałowca Emitenta, pana Piotra Śledzia.

„**Poręczyciel HPR**” oznacza spółkę pod firmą Holiday Park & Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Śremie, ul. Fryderyka Chopina 1J, 63-100 Śrem, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego pod nr KRS 0000596565.

„**Pożyczka**” oznacza pożyczkę, która zostanie udzielona przez Emitenta Poręczycielowi HPR, pod warunkiem dojścia Emisji Obligacji do skutku, ze środków pozyskanych z Emisji Obligacji w kwocie równej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

„**Program Emisji**” oznacza program emisji obligacji utworzony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2022 z dnia 1 lutego 2022 roku w sprawie uruchomienia II programu emisji obligacji, z zastrzeżeniem, że łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 PLN.

„**Roszczenia**” mają znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„**Spółka**” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Strona**” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„**Świadczenie**” ma znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„**Umowa**” oznacza niniejszą umowę, wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. 2022 poz. 454 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmieni lub zastąpi.

„**Wierzytelności Zabezpieczone**” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną tych obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta), przy czym Hipoteka oraz Cesja z Polis będą zabezpieczały Obligacje oraz obligacje innych serii wyemitowanych, na warunkach równorzędnych do Obligacji, w ramach Programu Emisji, zaś Cesja z Pożyczki i Poręczenia będą zabezpieczały wyłącznie Obligacje.

„**Wynagrodzenie Godzinowe**” ma znaczenie nadane w Punkcie 4.2 niniejszej Umowy.

„**Zabezpieczenia**” oznacza Hipotekę wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, Cesję z Polisy, Cesję z Pożyczki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego oraz Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;

„**Zalecenie**” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.2.1 niniejszej Umowy.

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

„Zawiadomienie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.3.1 niniejszej Umowy.

1.2. Wykładnia:

1.2.1. O ile niniejsza Umowa nie stanowi inaczej, odniesienia w niniejszej Umowie do:

- (a) „Emitenta”, „Administradora” obejmują również ich następców prawnych, dozwolonych cesjonariuszy i dozwolonych beneficjentów przeniesienia;
- (b) niniejszej Umowy, innej umowy lub dokumentu stanowią odniesienia do tej umowy lub dokumentu wraz z późniejszymi zmianami;

1.2.2. Nagłówki i Punkty zostały wprowadzone dla ułatwienia posługiwania się nimi;

1.2.3. liczba pojedyncza obejmuje liczbę mnogą i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

2. ZABEZPIECZENIA

2.1. Zobowiązanie Emitenta

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że do czasu wykupu Obligacji:

- 2.1.1. podejmie lub spowoduje podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta, Poręczyciela Osobistego, Poręczyciela HPR oraz Nieruchomość znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz, aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
- 2.1.2. na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowoduje wykonanie) niezbędnych czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zabezpieczenia;
- 2.1.3. zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych) względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Poręczyciela Osobistego, Poręczyciela HPR lub Nieruchomości, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, w tym o każdym wszczęciu egzekucji, pod rygorem odpowiedzialności za szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z brakiem powyższego zawiadomienia w powyższym terminie;
- 2.1.4. niezwłocznie zawiadomi Administratora o:
 - (a) złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - (b) zaprzestaniu regulowania zobowiązań przez Emitenta, Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela HPR, pod warunkiem, że taki stan utrzymuje się co najmniej przez 30 dni i odnosi się do zobowiązania na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych);
 - (c) wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi, Poręczycielowi Osobistemu lub Poręczycielowi HPR z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych);

- (d) wytoczeniu wobec Emitenta, Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela HPR powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 1.000.000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych);
- (e) nałożeniu na Emitenta, Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela HPR publicznoprawnego obowiązku majątkowego (na podstawie ostatecznej decyzji w zakresie zobowiązań podatkowych, opłaty administracyjnej, grzywny, opłaty karnej lub innego tego typu zobowiązania) o wartości nie niższej niż 1.000.000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych);

– pod rygorem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z brakiem wykonania przez Emitenta powyższych zobowiązań;

- 2.1.5. w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, Emitent zawiadomi Administratora o rozpoczęciu likwidacji;
- 2.1.6. niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na Zabezpieczenia;
- 2.1.7. niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na jego każde pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczenia lub przedmiotów Zabezpieczenia, w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.

2.2. Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora

- 2.2.1. Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 2.2.2. Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - (a) zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - (b) wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
 - (c) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
 - (d) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;
 - (e) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję ustanowionych Zabezpieczeń.

- 2.2.3. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Wierzytelności Zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.
- 2.2.4. Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
- 2.2.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki Administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.
- 2.3. Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń
- 2.3.1. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.
- 2.3.2. Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 2.3.3. Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 2.3.4. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:
- (a) równa kwocie niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych;
 - (b) wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekaże nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy;
 - (c) niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

- 2.3.5. Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczone w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji.
- 2.3.6. W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:
- (a) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;
 - (b) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;
- oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w Punkcie 4 poniżej.
- 2.3.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 2.3.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 2.3.4(c) powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - (c) należność główna z Obligacji.
- 2.3.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy.

3. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

- 3.1. Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.

- 3.2. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 3.3. Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 3.4. Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora z winy umyślnej lub rażącej niedbalstwo.
- 3.5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela HPR, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 3.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora („**Roszczenia**”), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 3.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 3.6.2. Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 3.6.3. zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

4. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

- 4.1. Począwszy od dnia zawarcia Umowy do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator będzie otrzymywał od Emitenta wynagrodzenie miesięczne w zryczałtowanej wysokości równej 500,00 PLN (słownie: pięćset złotych) netto miesięcznie, płatne z góry. Wynagrodzenie miesięczne pokrywać będzie koszty pełnienia funkcji przez Administratora w ramach wykonywania Umowy, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 4.2 i następujących poniżej.



- 3.2. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 3.3. Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 3.4. Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora z winy umyślnej lub rażące niedbalstwo.
- 3.5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela HPR, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 3.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora („**Roszczenia**”), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzech świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 3.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 3.6.2. Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 3.6.3. zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

4. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

4.1.



4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

- 4.6. Niezależnie od postanowień Punktów 4.1, 4.2 oraz 4.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent najpóźniej w dniu emisji Obligacji (zgodnie z warunkami emisji Obligacji) wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 20.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo w przypadku wykorzystania kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o kwocie wykorzystanej kaucji oraz zakresie wykonanych czynności Administratora. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie przekazane do Emitenta w terminie 3 (słownie: trzy) Dni Roboczych od dnia wykorzystania kwoty kaucji. Dodatkowo, na poczet wydatków wskazanych w Punkcie 4.5, Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki. Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 4.5. zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 4.7. Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora, udokumentowanych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.8. Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- 4.9. Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 7 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

5. OŚWIADCZENIA STRON

- 5.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy przez Strony.
- 5.2. Strony oświadczają, że do zawarcia Umowy nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 5.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez organy administracji publicznej lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 5.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

6. OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 6.1. Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że:
- 6.1.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ważnie i poprawnie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniony do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;
- 6.1.2. podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia umowy spółki Emitenta;
- 6.1.3. Emitent nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej;
- 6.1.4. kopia niniejszej Umowy zostanie udostępniona potencjalnym Obligatariuszom przed zapisem na Obligację;
- 6.1.5. Emitent jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i złożenia wszystkich zawartych w niej oświadczeń, zapewnień i gwarancji;
- 6.1.6. zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z żadnym przepisem prawa, postanowieniem umownym, oraz orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną, których Emitent jest stroną lub które są względem niego obowiązujące.
- 6.2. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratorowi w odniesieniu do Poręczyciela HPR oraz Nieruchomości, że:
- 6.2.1. wszelkie wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym;

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

- 6.2.2. Nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu oraz, że nie zostały zawarte jakiejkolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiejkolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczonymi na rzecz osób trzecich, z wyłączeniem praw rzeczowych, praw osobistych oraz ograniczeń wykazanych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w dniu podpisania niniejszej Umowy;
- 6.2.3. nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Poręczycielowi HPR do Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub jej części;
- 6.2.4. Nieruchomość nie jest zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187 z późn. zm.);
- 6.2.5. nie toczy się wobec Poręczyciela HPR postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzeniu Nieruchomością.

7. ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY

- 7.1. Niezależnie od zobowiązań Administratora wynikających z niniejszej Umowy, do prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi instrukcji w zakresie wszczęcia przez niego egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.1.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) pisemną instrukcję wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń wraz ze wskazaniem przyczyn uzasadniających złożenie takiej instrukcji na gruncie postanowień dokumentów będących podstawą emisji Obligacji oraz rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora („Instrukcja”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Instrukcji, wiążąca dla Administratora będzie pierwsza Instrukcja złożona przez Obligatariuszy.
- 7.1.2. Instrukcja powinna zostać podpisana przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczona zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.

- 7.1.3. Instrukcja ma dla Administratora charakter kierunkowy w odniesieniu do obowiązku wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń, przy czym nie ma ona charakteru wiążącego dla Administratora w zakresie rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora. Sposób prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń przez Administratora uzależniony jest w każdym przypadku od jego decyzji opartej na dokonanej przez Administratora ocenie sytuacji oraz interesów Obligatariuszy.
- 7.2. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w Punkcie 7.1 powyżej, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi niewiążących zaleceń w zakresie wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.2.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne zalecenie Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem rekomendowanego działania, które powinno zostać podjęte przez Administratora („Zalecenie”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Zaleceń, wiążące dla Administratora będzie pierwsze Zalecenie złożone przez Obligatariuszy.
- 7.2.2. Zalecenie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.2.3. Zalecenie nie ma charakteru wiążącego dla Administratora, przy czym Administrator może uwzględnić przedstawione przez Obligatariuszy rekomendacje w odniesieniu do wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.3. Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 75% (słownie: siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do złożenia żądania zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń.
- 7.3.1. W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne żądanie Emitentowi (z kopią do Administratora oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem innego podmiotu, gotowego przejąć funkcję administratora zabezpieczeń („Zawiadomienie”).
- 7.3.2. Zawiadomienie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.3.3. Jeżeli Zawiadomienie spełnia wszystkie wymogi określone powyżej, jest ono dla Emitenta wiążące. W tym przypadku, Emitent w ciągu 5 Dni Roboczych od otrzymania Zawiadomienia, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zgodnie z Punktem 8.1 poniżej.
- 7.3.4. W przypadku złożenia Zawiadomienia przez Obligatariuszy w trakcie okresu wypowiedzenia, Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z podmiotem wskazanym przez Obligatariuszy w Zawiadomieniu, o ile podmiot ten będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance

- 7.3.5. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w Zawiadomieniu przez Obligatariuszy najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy, Emitent zawrze taką umowę z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.
- 7.4. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z sytuacji wskazanych w Punktach 7.1-7.3 niniejszej Umowy, Administrator jest każdorazowo zobowiązany do poinformowania o jej zaistnieniu Agenta Emisji.

8. WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGAŚNIĘCIE UMOWY

- 8.1. Strony zawierają Umowę na czas określony, który upływa w terminie 90 dni od dnia pełnego zaspokojenia wszelkich Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 (trzydziestu) dni, w szczególności w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w Umowie, w tym w przypadku braku płatności kwot należnych Administratorowi na podstawie Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone lub przesłane zgodnie z zasadami zawiadomień określonymi w Punkcie 10 Umowy. W trakcie okresu wypowiedzenia Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.
- 8.2. Administrator z poszanowaniem słusznego interesu Obligatariuszy zobowiązuje się współpracować z Emitentem w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w szczególności złożyć do Emitenta oraz Agenta Emisji wszelkie wymagane oświadczenia oraz przekazać stosowną dokumentację związaną z dotychczasowym pełnieniem przedmiotowej funkcji.

9. INFORMACJE POUFNE

- 9.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („**Informacje Poufne**”) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:
- 9.1.1. członkom swoich organów;
 - 9.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;
 - 9.1.3. zainteresowanym nabyciem Obligacji;
 - 9.1.4. Agentowi Emisji; oraz
 - 9.1.5. obligatariuszom.
- 9.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.
- 9.3. Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 lat.
- 9.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.

- 9.5. Informacje Poufne nie obejmują:
- 9.5.1. informacji dostępnych publicznie;
 - 9.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;
 - 9.5.3. informacji przekazanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.
- 9.6. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że nie będzie stanowiło naruszenia obowiązku zachowania Informacji Poufnych ujawnienie treści Umowy oraz informacji na temat faktu jej zawarcia:
- 9.6.1. dokonane w procesie emisji Obligacji (w szczególności potencjalnym obligatariuszom) lub na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem Obligacji;
 - 9.6.2. dokonane w sporządzanych przez Strony sprawozdaniach finansowych;
 - 9.6.3. dokonane w związku z jakimikolwiek obowiązkami informacyjnymi nałożonymi na Emitenta na podstawie przepisów prawa, dokumentów związanych z emisją obligacji lub obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z innych umów, w tym umów finansowych, których stroną jest Emitent.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Sposoby doręczania i adresy

- 10.1.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, do wiadomości Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na następujące adresy:

Holiday Park & Resort Sp. z o.o.

ul. Fryderyka Chopina 1J,
63-100 Śrem

do rąk: Arleta Michalak, email: Arleta.Michalak@grupasoltex.pl.

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak, Okoń sp.k.

ul. Rondo ONZ 1, piętro 12
00-124 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: Szymon.Okon@ssw.solutions

lub inny adres, o którym Administrator prawidłowo zawiadomi Emitenta;

do wiadomości:

Michael/Ström Dom Maklerski S.A.

Aleje Jerozolimskie 134
02-305 Warszawa

do rąk: Jarosław Sojka, email: j.sojka@michaelstrom.pl, Paweł Gosz
p.gosz@michaelstrom.pl

lub inny adres, o którym Michael/Ström Dom Maklerski S.A. prawidłowo zawiadomi Administratora oraz Emitenta.

10.1.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie oraz Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna będzie uznana za doręczoną:

- (a) jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 Dni Roboczych; lub
- (b) jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem.

10.1.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.

11. DODATKOWE ZAPEWNIENIE

11.1. Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

12. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 12.1. Do przeniesienia praw i obowiązków którejkolwiek ze Stron wynikających z niniejszej Umowy wymagana jest wcześniejsza zgoda drugiej Strony udzielona na piśmie.
- 12.2. Żadnego prawa, uprawnienia lub roszczenia ani żadnego sposobu ich realizacji lub zaspokojenia wynikającego z przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy nie uznaje się za podlegającego zrzeczeniu się, ograniczeniu lub wyłączeniu z powodu opóźnienia lub zaniechania w jego wykonaniu, jednorazowego lub częściowego wykonania takiego prawa, uprawnienia lub roszczenia, bądź skorzystania ze sposobu jego realizacji lub zaspokojenia w przeszłości.
- 12.3. Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny).

Pragmatic
SolutionsLaw&Tax
Family Office
Accounting
Finance**13. KLAUZULA SALWATORYJNA**

- 13.1. Każde z postanowień Umowy jest odrębne. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub będzie niezgodne z prawem, nieważne lub z jakichkolwiek powodów niewykonalne, nie będzie mieć to wpływu na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność innych postanowień Umowy.

14. ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE

- 14.1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.
- 14.2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.

PODPISY**W imieniu Administratora:**

Podpis: — *Szymon Okar* Dokument
Imię i nazwisko: Szymon Piotr podpisany przez
Funkcja: ~~Okar~~ Szymon Piotr
Data: 2022.05.13
10:39:36 CEST

W imieniu Emitenta:

Podpis: _____ Podpis jest prawidłowy
Imię i nazwisko: Dokument podpisany przez
Funkcja: Piotr Śledź
Data: 2022.05.12 15:38:28
CEST

Podpis: _____
Imię i nazwisko:
Funkcja: