

## NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii I wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Arche S.A. z siedzibą we Warszawie



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

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

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

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

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 21 listopada 2022 r.**

## I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

### Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

  
**Władysław Grochowski**  
*Prezes Zarządu*

### Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna obligacji serii I spółki Arche S.A. z siedzibą w Warszawie została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Michał Tomasz  
Ząbczyński

Elektronicznie podpisany przez  
Michał Tomasz Ząbczyński  
Data: 2022.11.21 14:19:20  
+01'00'

**Michał Ząbczyński**

*Prezes Zarządu*

Radosław  
Krzyżak

Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2022.11.21 12:24:10  
+01'00'

**Radosław Krzyżak**

*Prokurent*

## II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa:	ARCHE S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 319 - 80 - 80
Numer faksu:	(22) 319 - 80 - 81
Strona internetowa:	<a href="http://www.arche.pl">www.arche.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:arche@arche.pl">arche@arche.pl</a>
NIP:	821-163-93-35
REGON:	710021277
Numer KRS:	0000831001
Kod LEI	2594008QTULSKO4V5607

### 2.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w notcie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

**Władysław Grochowski** – Prezes Zarządu,

**Paweł Grochowski** – Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

### 2.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

### 2.3. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 000-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	14226131900000
<b>Numer KRS:</b>	0000712428
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li> <li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li> <li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li> <li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie</li> </ol>

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,  
Radosław Krzyżak – Prokurent.

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członka zarządu działających łącznie lub jednego członka Zarządu działającego łącznie z prokurentem.

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....	3
2.2.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	3
2.3.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
<b>III.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”) .....	7
3.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....	7
3.1.2.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną.....	8
3.1.3.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....	8
3.1.4.	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów .....	9
3.1.5.	Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi.....	9
3.1.6.	Ryzyko stopy procentowej.....	10
3.1.7.	Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego .....	10
3.1.8.	Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo .....	10
3.1.9.	Ryzyko cen produktów i towarów .....	11
3.1.10.	Ryzyko związane z płynnością.....	11
3.1.11.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....	12
3.1.12.	Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji .....	12
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	12
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>	<i>12</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>14</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....</i>	<i>15</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle .....</i>	<i>15</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>	<i>16</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta .....</i>	<i>16</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.....</i>	<i>16</i>
3.2.8.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>	<i>16</i>
3.2.9.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>	<i>16</i>
3.2.10.	<i>Ryzyko związane z przepisami podatkowymi.....</i>	<i>17</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym .....	17
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>	<i>17</i>
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....</i>	<i>18</i>
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....</i>	<i>20</i>
3.3.4.	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....</i>	<i>20</i>

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez Komisję.....	21
<b>IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>23</b>
4.1. Cel emisji.....	23
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	23
4.3. Wielkość emisji .....	23
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	24
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	24
4.6. Wykup Obligacji .....	25
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	25
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	25
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	26
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	27
4.8. Zgromadzenie Obligatariuszy.....	29
4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem.....	29
4.10. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszeni .....	31
4.11. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	31
4.12. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....	31
4.13. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.....	32
<b>V. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	33
5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta .....	40
5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	49
5.4. Warunki Emisji Obligacji .....	51
5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji .....	76
5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	131
5.7. Definicje i objaśnienia skrótów .....	143

### III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

#### 3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)

##### 3.1.1. 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, uległa 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, w tym mieszkaniowego i hotelowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. 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).

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Krótkoterminowo napływ uchodźców także zwiększył poziom obłożenia w hotelach należących do sieci Arche.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiąganе wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.2. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży hotelarskiej (w tym obiektów należących do Arche) 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.3. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Epidemia koronawirusa Covid-19 oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów hotelowych przez większą część 2020 r. oraz część pierwszego półrocza 2021 r. W tym okresie Grupa Emitenta praktycznie nie uzyskiwała przychodów z tych obiektów, ponosząc koszty ich funkcjonowania. Grupa Emitenta zdecydowała się znacząco ograniczyć koszty obiektów hotelowych m.in. ograniczając zatrudnienie. Od 4 maja 2020 r. przywrócona została możliwość prowadzenia hoteli, ale z wieloma ograniczeniami (zmiany w warunkach funkcjonowania części wspólnych hotelu - restauracji, basenów, siłowni itp.) Pomimo częściowego otwarcia obiektów hotelowych, w związku z trwaniem epidemii oraz jej wpływem na sytuację finansową i zachowania przedsiębiorstw (podróże służbowe) i osób fizycznych, obłożenie i wyniki finansowe obiektów Emitenta w latach 2020 oraz 2021 istotnie spadły w porównaniu do wcześniejszych lat. Miesiące wakacyjne w 2021 r. wykazały powrót wyników większości hoteli Emitenta do poziomu sprzed wybuchu pandemii, ale istnieje ryzyko, że zainteresowanie organizacją konferencji oraz eventów nie wróci szybko do poziomów obserwowanych wcześniej. Istnieje również ryzyko, że w przypadku przedłużającego się stanu epidemii lub kolejnej fali zachorowań w późniejszym okresie nastąpią ponowne spadki popytu na pokoje hotelowe w obiektach zarządzanych przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

W segmencie mieszkaniowym Emitenta, podobnie jak w przypadku większości podmiotów deweloperskich działających na polskim rynku, zahamowanie popytu było przejściowe i skończyło się już w połowie 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako dużą, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **3.1.4. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów**

Na wyniki osiągnięte przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów z Grupy Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **3.1.5. Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi**

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

Od połowy 2020 r. obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów mieszkaniowych na rynku gruntów. W efekcie zmniejszyła się dostępność gruntów, zwłaszcza takich, na których istnieje możliwość szybkiego rozpoczęcia procesu budowlanego. W naturalny sposób doprowadziło to do istotnego wzrostu cen gruntów. Grupa Emitenta, doświadczając trudność w nabywaniu banku ziemi w Warszawie, koncentruje się na budowaniu oferty w miejscowościach sąsiednich, takich jak Ożarów Mazowiecki czy Otwock.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.6. Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest w większości zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Obserwowany w ostatnim okresie wzrost stóp procentowych powoduje spadek zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na mniejszy popyt w tym segmencie. Zmalała także atrakcyjność inwestycyjna mieszkania czy condohotelu w porównaniu do innych instrumentów finansowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 3.1.7. Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Ewentualny brak stabilności rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynku nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenie ma dostęp i warunki finansowania zarówno do kredytów z przeznaczeniem na budowę obiektów jak i do kredytów inwestycyjnych dla prosperujących obiektów. Uzyskanie finansowania bankowego na budowę może być utrudnione w szczególności dla budowy hoteli zlokalizowanych poza głównymi aglomeracjami.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.8. Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo

W przeciwieństwie do projektów mieszkaniowych segment nieruchomości hotelowych budowanych i sprzedawanych w systemie condo, w którym Grupa Emitenta jest bardzo aktywna, nie może liczyć na finansowanie bankowe. W związku z tym Emitent jest zmuszony realizować tego typu projekty ze środków własnych oraz z wpłat nabywców pokoi. Istnieje ryzyko, że w sytuacji istotnego spadku popytu na jednostki condo, zmniejszy się wartość środków wpłacanych przez klientów, a tym samym do ukończenia budowy Emitent będzie musiał zaangażować więcej środków własnych. W scenariuszu, w którym zapotrzebowanie projektów condo na kapitał własny przekroczy możliwości finansowe Emitenta, może dojść do spadku tempa realizacji prac budowlanych lub całkowitego zatrzymania prac.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.9. Ryzyko cen produktów i towarów**

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### **3.1.10. Ryzyko związane z płynnością**

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **3.1.11. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze**

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **3.1.12. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji**

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

#### **3.2.1. 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 uprawnień 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. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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.

Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z Obligacji.

### 3.2.2. 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).

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 zmiennej 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., Komisja 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.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem.

W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego. Na dzień sporządzenia Noty nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Noty Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

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

### **3.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będą hipoteki umowne łączne ustanowiona na nieruchomościach z najwyższym pierwszeństwem 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.

### **3.2.4. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 sierpnia 2023 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji do dnia 31 sierpnia 2023 r. nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

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

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia zostały zaprezentowane w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej.

### **3.2.5. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń**

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

### **3.2.6. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta**

Na zasadach opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

### **3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z zapisami pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 14.5 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiejkolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

### **3.2.8. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważnie zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

### **3.2.9. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o którym mowa w pkt 14.5.10 Warunków Emisji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta będą wchodzić do osobnej masy upadłościowej Emitenta, gdyż jest to składnik majątku Emitenta, i będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe. W takim przypadku prawa i obowiązki obligatariuszy w postępowaniu upadłościowym będzie wykonywał administrator hipoteki

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości emitenta, ani do otwarcia likwidacji emitenta;

### **3.2.10. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi**

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**

#### **3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod

warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

### **3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów

inwestorów, GPW, na żądanie Komisji, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na Rynku ASO Catalyst,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

### **3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW**

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

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

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW,

Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

### **3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez Komisję**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub

- do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

##### 4.1. Cel emisji

Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostały wykorzystane w całości na refinansowanie obligacji serii E, tj.:

- kwota 12.916.000 PLN na zapłatę ceny nabycia 12.916 obligacji serii E (umowy potrącenia). Informacja o umorzeniu nabytych obligacji własnych została przekazana w Raporcie bieżącym EBI 8/2022 r.
- kwota 6 424 000 PLN na częściowy wykup obligacji serii E który został przeprowadzony w dniu 16 sierpnia 2022 r. Zawiadomienie o przedterminowym częściowym wykupie na żądanie Emitenta zostało ogłoszone raportem bieżącym ESPI 11/2022.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej [www.arche.pl](http://www.arche.pl) w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie/Raporty”.

##### 4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje są obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi częściowo na dzień emisji (część zabezpieczeń zostanie ustanowione w terminie późniejszym zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji), o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 lipca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I,

Memorandum Informacyjne w dniu 4 lipca 2022 r. zostało informacyjnie przesłane do Komisji Nadzoru Finansowego.

##### 4.3. Wielkość emisji

W ramach serii I Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

#### 4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

#### 4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 5 lipca 2022 roku do 15 lipca 2022 roku r.
Data przydziału Obligacji	22 lipca 2022 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	9,84%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	80
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	80
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 660 000 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 660 000,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Rozliczenie w dacie poniesienia kosztu na podstawie przyjętych przez Spółkę progów istotności w polityce rachunkowości.

Zostało skierowanych 4 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 145 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 7 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **22 lipca 2025 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

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.

##### 4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

##### 4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Począwszy od VIII okresu odsetkowego Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w dowolnym Dniu Roboczym, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu dzień, 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 na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - w VIII Okresie Odsetkowym – 1%,
  - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%,
  - w X, XI lub XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynek ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi

przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu Obligacjami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### 4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4.1 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość Stopy procentowej Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni). z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. a) lub b) powyżej będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.

Marża Obligacji wynosi 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 16.8 Warunków Emisji (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

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](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	22 październik 2022	17 październik 2022
2.	22 październik 2022	22 styczeń 2023	16 styczeń 2023
3.	22 styczeń 2023	22 kwiecień 2023	17 kwiecień 2023
4.	22 kwiecień 2023	22 lipiec 2023	17 lipiec 2023
5.	22 lipiec 2023	22 październik 2023	16 październik 2023
6.	22 październik 2023	22 styczeń 2024	15 styczeń 2024
7.	22 styczeń 2024	22 kwiecień 2024	15 kwiecień 2024
8.	22 kwiecień 2024	22 lipiec 2024	15 lipiec 2024
9.	22 lipiec 2024	22 październik 2024	15 październik 2024
10.	22 październik 2024	22 styczeń 2025	15 styczeń 2025
11.	22 styczeń 2025	22 kwiecień 2025	14 kwiecień 2025
12.	22 kwiecień 2025	22 lipiec 2025	15 lipiec 2025

**4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Na dzień wydania Obligacji (zapisania w Ewidencji) były zabezpieczone częściowo. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych (zapisania w Ewidencji) i obejmują:

1. hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomościach („Hipoteka”), przy czym:
  - a. Hipoteka obejmuje poniżej wskazane łącznie Nieruchomości:

Nazwa	Lokalizacja	Nr działki/ lokalu	Numery KW	Wycena (w zł)	Status
Lokal 1	Warszawa, ul. Poloneza	U6	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	309 000	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteka nie została wpisana
		U6A		310 000	
		U7		1 439 000	
		U8		195 000	
		U9		2 876 000	
		U10		560 000	
		U10A		10 422 000	
		U13		3 330 000	
Lokal 2	Wrocław,	U1	WR1K/00429224/9	404 000	

Lokal 3	Graniczna	U2	WR1K/00429227/0	4 219 000	
		U3	WR1K/00429228/7	2 180 000	
	Piła, ul. Józefa Piłsudskiego	K1	Na dzień sporządzenia Noty	3 044 000	
		U1	Informacyjnej nie zostały	434 000	
		U2	ustanowione odrębne własności	436 000	
		U3	Lokali.	520 000	
		U4		430 000	

- b. w dniu 21 lipca 2022 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne i oświadczeniem o w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 13945/2022) do kwoty równej sumie Hipoteki z nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań 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 2025 r.
- c. skróty wycen Nieruchomości stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji w pkt 5.4
- d. Hipoteka na Nieruchomościach zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem do dnia 31 sierpnia 2023 r.
- e. termin wskazany w pkt d. uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- f. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, który została wybrana 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.
- g. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
- h. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie b.;
2. **Cesję** – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomościach na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. W dniu 21 lipca 2022 Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
- b. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione są i będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali ;
- c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej Lokali

- d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- e. Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis.
- Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4. Noty Informacyjnej).

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 4 lipca 2022 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

<b>Nazwa (firma) administratora hipoteki:</b>	Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k.
<b>Forma prawna:</b>	spółka komandytowa
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 623 82 30
<b>e-mail:</b>	<a href="mailto:biuro@oglegal.pl">biuro@oglegal.pl</a>
<b>Numer KRS:</b>	0000581446
<b>REGON:</b>	362787608
<b>NIP:</b>	5252632794

#### 4.8. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

#### 4.9. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31.12.2021 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym:

Bank finansujący	Saldo na 31.12.2021	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	5,6	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	18,5	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	1,3	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	14,8	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	31,3	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	5,0	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Nałęczów
Alior Bank	8,5	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Mielno
PEKAO S.A.	5,4	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny – Siedlce Hale
Obligacje serii E	50,0	15.11.2022	finansowanie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11,0	25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	24.11.2023	bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20,0	18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
<b>Suma</b>	<b>187,1</b>		

Źródło: Emitent

### Harmonogram spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i obligacji (mln zł) według stanu na dzień 31.12.2021



Powyższy wykres uwzględnia harmonogram spłat kapitału określony w poszczególnych umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji.

Zadłużenie bilansowe netto Grupy Emitenta na dzień 31.12.2021 r. wyniosło 142,6 mln zł, a wskaźnik Zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień spadł do 0,29 wobec 0,42 na koniec 2020 r.

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła w ujęciu jednostkowym 402 588 086,32 zł.

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła w ujęciu skonsolidowanym 401 637 554,86 zł.

Emisja Obligacji nie będzie miała wpływu na wysokość zobowiązań Grupy Arche S.A., ponieważ środki z emisji, po odjęciu jej kosztów, zostały przeznaczone w całości na przedterminowy wykup obligacji serii E Emitenta.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2021 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: [www.arche.pl](http://www.arche.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
E	ACH1122	29.084	29.084.000	15.11.2022	TAK	Tak
F	ACH0623	11.000	11.000.000	25.06.2023	TAK	Tak
G	ACH1123	15.687	15.687.000	24.11.2023	TAK	Tak
H	ACH1124	20.000	20.000.000	18.11.2024	TAK	tak

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

Raporty bieżące - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-biezace,81>

Raporty okresowe - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-okresowe,15>

**4.10. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia**

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

**4.11. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.12. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Wyceny Lokali zostały sporządzone dla Lokali 1 w dniu 27 czerwca 2022 r., dla Lokali w dniu 28 czerwca 2022 r. i Lokali 3 w dniu 24 października 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak-Paduch, która

została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Lokali 1 zgodnie wynosi łącznie 19.441.000 zł.

Wartość Lokali 2 wynosi łącznie 6.803.000 zł.

Wartość Lokali 3 wynosi 4.864.000 zł.

Podmiot dokonujący wycen, członkowie jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osoby zatrudnione przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osoby blisko związane w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny zachowują bezstronność i niezależność, o której mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm.). Podczas wykonywania wycen przestrzegaliśmy zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Skróty wycen przedmiotów zabezpieczenia dla Obligacji stanowią załączniki do Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

**4.13. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

---

Do Obligacji nie mają zastosowania poszanowania wskazane w § 31 ust. 1 Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO:

- pkt 8 (emisja obligacji przychodowych),
- pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje)
- pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa).

## V. ZAŁĄCZNIKI

### 5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 7

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 21.11.2022 godz. 14:23:38

Numer KRS: 0000831001

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	28.02.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	37	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/42808/22/194	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

#### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 710021277, NIP: 8211639335
3.Firma, pod którą spółka działa	"ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 361, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-801, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	ARCHE@ARCHE.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.ARCHE.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 07.02.2020 R., NOTARIUSZ JOANNA KNAP, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 596/2020.
	2 22.09.2020 R., REP. A NR 9433/2020, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANIE W § 20 USTĘPU 3

3	14.01.2021 R., REP. A NR 359/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W §5 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI, PO PKT 30), DODAJE SIĘ PUNKTY OD 31) DO 65), ZMIENIONO: §13 UST. 1 I §15
4	31.08.2020 R., REP. A NR 8182/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 6 UST. 1 I 2 DODANO: § 5 UST. 1 PKT 27-30
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17 CZERWCA 2021 R., REP. A NR 5816/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE § 5 UST. 1 DODANIE UST. 66 § 11 DODANIE UST.3 § 13 UST.1 ZMIANA TREŚCI
6	26.08.2021 R., 75-00003-33327, AKT NOTARIALNY Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 R., REP. A NR 7209/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 67.
7	30.05.2022 R., AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 MAJA 2022 R., REP. A NR 3816/2022, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 72, 73.
8	31.01.2022 R., RW26-00003-87171, AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R., REP. A NR 930/2022, NOTARIUSZ DARIA STOJAK-KOWALIK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 68-71.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPOSÓB POWSTANIA: PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W "ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. (AKT NOTARIALNY Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. REP. A NR 5842/2019 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOANNĘ KNAP, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. NOWY ŚWIAT 7 LOK.9) PODSTAWA PRZEKSZTAŁCENIA: ART. 551 § 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	
1	1.Nazwa lub firma "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji 0000190693

4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
5.Numer REGON	710021277
6.Numer NIP	8211639335

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	2 982 300,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	2982300
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 982 300,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2982300
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1	
Dane osób wchodzących w skład organu	

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYŚLAW
	3.Numer PESEL/REGON	52090408837
	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	GROCHOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	87091809950
	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		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko GROCHOWSKI
		2.Imiona WOJCIECH JAKUB
		3.Numer PESEL 80040905851
	2	1.Nazwisko DĘBIŃSKA
		2.Imiona KATARZYNA JOLANTA
		3.Numer PESEL 72061513348
	3	1.Nazwisko MATUSZCZYK
		2.Imiona RAFAŁ GRZEGORZ
		3.Numer PESEL 66080804752
	4	1.Nazwisko RADZIKOWSKI
		2.Imiona GRZEGORZ JÓZEF
		3.Numer PESEL 80021513011
	5	1.Nazwisko GROCHOWSKI
		2.Imiona PIOTR JAN
		3.Numer PESEL 89121407578

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
	2	11, 05, Z, PRODUKCJA PIWA	
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA	
	4	56, 10, A, RESTAURACJE I INNE STAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE	
	5	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOŚCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)	
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
	7	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH	
	8	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH	
	9	73, 1, , REKLAMA	

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	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	24.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	11.07.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

rocznego sprawozdania finansowego	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

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 31.12.2020

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - 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 21.11.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

### Uchwała nr 1/IX/2022

Rady Nadzorczej spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie  
z dnia 1 września 2022 roku  
w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółki

#### § 1

Rada Nadzorcza spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki, z uwzględnieniem zmian wynikających z Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 maja 2022 roku w przedmiocie zmiany Statutu Spółki, w następującym brzmieniu:

### STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Spółka działa pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna i może używać skrótu firmy „ARCHE” S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

##### § 2

1. Siedzibą Spółki jest Warszawa.-----
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
3. Na obszarze swego działania Spółka może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa, zakłady, przedsiębiorstwa i inne placówki jak również przystępować do innych spółek, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----

##### § 3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

##### § 4

1. Spółka powstała w drodze przekształcenia Spółki „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę akcyjną. -----
2. Założycielami Spółki są dotychczasowi wspólnicy Spółki przekształconej: -----
  - 1) Władysław Grochowski, -----
  - 2) Ryszard Grochowski, -----
  - 3) Fundacja Leny Grochowskiej, -----
  - 4) Elżbieta Osińska, -----

5) Maciej Osiński. -----

## II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### § 5

1. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 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 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, --
- 6) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 7) PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----
- 8) PKD 56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, -----
- 9) PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering), -----
- 10) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych, -----
- 11) PKD 96.04.Z - Działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej, -----
- 12) PKD 96.02.Z - Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, -----
- 13) PKD 91.03.Z - Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych, -----
- 14) PKD 03.22.Z - Chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych, -----
- 15) PKD 01.50.Z - Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana), -----
- 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów, -----
- 17) PKD 46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- 18) PKD 79.11.A - Działalność agentów turystycznych, -----
- 19) PKD 79.11.B - Działalność pośredników turystycznych, -----
- 20) PKD 90.04.Z - Działalność obiektów kulturalnych, -----
- 21) PKD 73.1 - Reklama, -----
- 22) PKD 86.90.A - Działalność fizjoterapeutyczna, -----
- 23) PKD 86.90.C - Praktyka pielęgniarek i położnych, -----
- 24) PKD 86.90.D - Działalność paramedyczna, -----

- 25) PKD 86.90.E - Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 26) PKD 11.05.Z - Produkcja piwa, -----
- 31) PKD 31.0 - Produkcja mebli, -----
- 32) PKD 46.47.Z - Sprzedaż hurtowa mebli, dywanów i sprzętu oświetleniowego, -----
- 33) PKD 47.59.Z - Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----
- 34) PKD 42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 35) PKD 43.39.Z - Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 36) PKD 55.20.Z - Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, -
- 37) PKD 55.90.Z - Pozostałe zakwaterowanie, -----
- 38) PKD 47.11.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych, -----
- 39) PKD 77.2 Wypożyczanie i dzierżawa artykułów użytku osobistego i domowego, -----
- 40) PKD 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego, -----
- 41) PKD 59.11.Z - Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych, -----
- 42) PKD 93.2 - Działalność rozrywkowa i rekreacyjna -----
- 43) PKD 93.1 - Działalność związana ze sportem, -----
- 44) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych, -----
- 45) PKD 47.30.Z - Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw, -----
- 46) PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -
- 47) PKD 16.23.Z - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa, -
- 48) PKD 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 49) PKD 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 50) PKD 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 51) PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 52) PKD 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 53) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 54) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury, -----
- 55) PKD 87.10.Z - Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarstwa, -
- 56) PKD 86.21.Z - Praktyka lekarska ogólna, -----

- 57) PKD 86.22.Z - Praktyka lekarska specjalistyczna,-----
- 58) PKD 86.10.Z - Działalność szpitali,-----
- 59) PKD 85.42.Z - Szkoły wyższe,-----
- 60) PKD 85.41.A - Szkoły policealne,-----
- 61) PKD 47.91.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,-----
- 62) PKD 49.39.Z - Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany,----
- 63) PKD 49.41.Z - Transport drogowy towarów,-----
- 64) PKD 77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,-----
- 65) PKD 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
- 66) PKD 79.12.Z - Działalność organizatorów turystyki,-----
- 67) PKD 85.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niekwalifikowane,----
- 68) PKD 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,-----
- 69) PKD 25.61.Z - Obróbka metali i nakładanie powłok na metale,-----
- 70) PKD 33.11.Z - Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,-----
- 71) PKD 43.99.Z - Roboty budowlane specjalistyczne,-----
- 72) PKD 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej,-----
- 73) PKD 95.24.Z - Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego.-----
2. Jeżeli na mocy przepisów prawa prowadzenie działalności Spółki wymaga koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po otrzymaniu odpowiedniej koncesji lub zezwolenia.-----

## II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### § 6

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.982.300,00 zł (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 2.982.300 (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta) zwykłych akcji imiennych serii A od numeru 0000001 do numeru 2909300 oraz od numeru 2928501 do numeru 3001500, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda akcja. -----
3. Kapitał zakładowy został w całości pokryty w ramach przekształcenia Spółki „ARCHE” Spółka z o. o. w Spółkę akcyjną. -----

§ 7

Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych) oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone. -----

III. ORGANY SPÓŁKI

§ 8

Organami Spółki są:-----

- 1) Zarząd,-----
- 2) Walne Zgromadzenie,-----
- 3) Rada Nadzorcza,-----

ZARZĄD

§ 9

1. Zarząd składa się z nie więcej niż 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.-----
2. Zarząd działa na podstawie Regulaminu. Regulamin jest przyjmowany uchwałą Zarządu. Regulamin określa w szczególności tryb podejmowania uchwał oraz sprawy, które wymagają kolegielnego rozpatrzenia przez Zarząd.-----
3. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych. -----
4. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu.-----

§ 10

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.-----
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.-----
3. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną pięcioletnią kadencję.-----

§ 11

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest uprawniony każdy członek Zarządu samodzielnie. -----

2. Do dokonywania określonych czynności lub dokonywania określonego rodzaju czynności mogą być ustanawiani pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie z innymi pełnomocnikami, w granicach umocowania. Zarząd będzie prowadzić rejestr wydawanych pełnomocnictw. -----
3. Nabycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości za cenę powyżej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych) wymaga uchwały Zarządu. -----

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 12

1. Walne Zgromadzenia dzielą się na zwyczajne i nadzwyczajne i odbywają się w siedzibie Spółki.-----
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że postanowienia Statutu lub przepisy prawa przewidują warunki surowsze.-----
3. Poza sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i niniejszym Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:-----
  - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;-----
  - 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;-----
  - 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;-----
  - 4) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;-----
  - 5) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych; -----
  - 6) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych.-----
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----

## RADA NADZORCZA

§ 13

1. Rada Nadzorcza Spółki składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków.-----
2. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.-----
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na jaką został powołany, a także z chwilą jego odwołania, rezygnacji lub śmierci.-----
5. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej pięcioletniej kadencji.---

§ 14

1. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
2. W razie konieczności, uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym przedstawiane są do podpisu wszystkim członkom Rady Nadzorczej i stają się wiążące po podpisaniu ich przez co najmniej połowę członków Rady Nadzorczej.-----

§ 15

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:-----

- 1) opiniowanie propozycji zmian Statutu Spółki przygotowanych przez Zarząd,-----
- 2) wyznaczanie podmiotu dokonującego badania sprawozdań finansowych Spółki,-----
- 3) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki,-----
- 4) wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego Członka Zarządu Spółki,-
- 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi.-

§ 16

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywać się będą rzadziej niż 3 (trzy) razy w roku obrotowym Spółki.-----

**§ 17**

*W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.*-----

**IV. RACHUNKOWOŚĆ I KAPITAŁY**

**§ 18**

*Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki zakończy się 31 grudnia 2020 r.*-----

**§ 19**

- 1. Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych.*-----
- 2. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć kapitały rezerwowe.*-----
- 3. Na mocy uchwały Zarządu mogą być także tworzone fundusze celowe. Zasady gospodarowania funduszami celowymi określają regulaminy uchwalone przez Zarząd i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą*-----

**§ 20**

- 1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.*-----
- 2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk.*-----
- 3. Zobowiązania pieniężne spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw nie będą wypłacane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.*-----

**V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 21**

- 1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.*-----
- 2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.*-----



### 5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1/VII/2022

z dnia 4 lipca 2022 r.

Zarządu „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

w sprawie emisji obligacji serii I


#### § 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300 zł zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, docelowo zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego), z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia stopy procentowej na zasadach określonych w memorandum.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b oraz d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie do 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:
  - i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
  - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali;

#### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

  
Wiceprezident Zarządu

„ARCHE” S.A.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa  
tel. 22 319 80 80  
NIP 821-16-39-335, REGON 710021277  
BDO 000078804

  
Paweł Grochowski  
Członek Zarządu

Uchwała nr 3/VII/2022

z dnia 18 lipca 2022 r.

Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii I

Zarząd spółki działającej pod firmą Arche S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”,  
związku z emisją przez Spółkę obligacji serii I („Obligacje”), wobec upływu terminu składania formularzy zapisu na  
Obligacje, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** obligacji na okaziciela serii I  
niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej  
wartości nominalnej **20.000.000 (dwadzieścia milionów)** złotych zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez  
Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej  
na potrzeby oferty obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków  
Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji  
transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4  
pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako  
Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt  
Papierów Wartościowych S.A.
3. Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną o do:
  - 1) ustalenia listy alokacji obligacji,
  - 2) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale  
Obligacji na ich rzecz.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Prezes Zarządu



Członek Zarządu



Warszawa, dnia 18 lipca 2022 roku

---

#### 5.4. Warunki Emisji Obligacji



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII I**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**ARCHE S.A.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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

**ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Admirator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń 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. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**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);
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.19. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną na Lokalach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.21. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „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.);
- 1.23. „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;
- 1.24. „Lokale” z zastrzeżeniem pkt 11.2.1 oznacza łącznie Lokal 1, Lokal 2 i Lokal 3
- 1.25. „Lokale 1” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej przy ul. Poloneza, dla której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/0489419/3, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w zł)
U6	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	22,10	309000
U6A		22,20	310000
U7		128,7	1439000
U8		13,98	195000
U9		257,20	2876000
U10		50,08	560000
U10A		932,16	10422000
U13		297,87	3330000
RAZEM		1724,29	19441000

- 1.26. „Lokale 2” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej ul. Granicznej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00328861/8, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w zł)
U1	WR1K/00429224/9	39,41	404 000

U2	WR1K/00429227/0	514,63	4 219 000
U3	WR1K/00429228/7	265,86	2 180 000
RAZEM		819,9	6 803 000

- 1.27. „**Lokale 3**” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Pile na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Po11/00032157/5, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w zł)
K1	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji nie zostały ustanowione odrębne własności Lokali.	503,46	3 044 000
U1		61,10	434 000
U2		64,30	436 000
U3		76,79	520 000
U4		63,46	430 000
RAZEM		769,11	4 864 000

- 1.28. „**Marża**” oznacza 4,7%, z zastrzeżeniem pkt. 16.9 Warunków Emisji;
- 1.29. „**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 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);
- 1.30. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „**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;
- 1.32. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.36. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 z późn. zm.);
- 1.37. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1588 z późn. zm.);
- 1.38. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 09 2490 0005 0000 4530 5513 6951 prowadzony przez Alior Bank SA.;

- 1.39. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.40. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**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*;
- 1.43. „**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;
- 1.44. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.45. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.46. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.47. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.8 Warunków Emisji;
- 1.48. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.49. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.arche.pl](http://www.arche.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.50. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.51. „**Ustawa COVID-19**” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
- 1.52. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 454 z późn. zm.);
- 1.53. „**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.);
- 1.54. „**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 2022 r. poz. 872 ze zm.);
- 1.55. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);

- 1.56. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.57. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.58. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.59. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje 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 Zarządu Emitenta z dnia 4 lipca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I,

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą I.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji w pierwszej kolejności zostaną wykorzystane refinansowanie obligacji serii E.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji 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 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

## **8. PRÓG EMISJI**

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

## **9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

9.2. Złożenie formularza zapisu na Obligacje może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym.

## **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Obligacje są zbywalne.

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

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

## **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**

11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Z zastrzeżeniem pkt 11.2.1 z zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Lokalach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:

11.2.1. Ostateczna forma i kwota Hipoteki uzależniona będzie od łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. w przypadku przydziału Obligacji poniżej 17 mln PN Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Lokalach 1 i Lokalach 2, natomiast w przypadku przydziału Obligacji ponad 17 mln PLN Hipoteka zostanie ustanowiona na Lokalach;

11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach, zostanie złożone przed Dniem Emisji. 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 2019 r. poz. 540).

11.2.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać 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 2025 r.

11.2.4. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 sierpnia 2023 r.

11.2.5. Termin wskazany w pkt 11.2.4 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

- 11.2.6. Wyceny Lokali zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1. Wyciągi z operatów szacunkowych Lokali stanowią Załączniki nr 1; Na żądanie subskrybenta lub Administratora Zabezpieczeń Emitent udostępni kompletną wycenę Lokali.
    - 11.2.7. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.3 nabytego przez niego lokalu w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiego lokalu przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 11.2.3 powyżej).
  - 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali** na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
    - 11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
    - 11.3.2. Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali, które będą stanowiły zabezpieczenie zgodnie z pkt 11.2.1;
    - 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali, które będą stanowiły zabezpieczenie zgodnie z pkt 11.2.1;
    - 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
  - 11.4. Została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
    - 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
    - 11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 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.
    - 11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.
- 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 Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
- 12.1.3. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 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 **22 lipca 2025** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
  - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
  - 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 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. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia 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, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:
- 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności
- Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2.
- Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.
- 14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
- a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 14.5.3. Wskaźniki
- Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,9.
- 14.5.4. Zadłużenie Finansowe
- Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, 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 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

14.5.5. Wyplata dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
  - (ii) umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielają podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

14.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem punktu b) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a) powyżej.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

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

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

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

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.15. Obowiązki informacyjne

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

14.5.16. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.1.3 lub
- b. Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Lokali, lub
- c. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

14.5.17. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

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

14.5.18. Brak dokonania częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii E

Począwszy od dnia 16 sierpnia 2022 r. saldo istniejących obligacji serii E Emitenta okaże się być wyższe niż różnica kwoty 50 mln zł i wielkości Emisji Obligacji Serii I, która została przydzielona przez Emitenta.

14.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- a. 14.5.2,
- b. 14.5.4,
- c. 14.5.12,
- d. 14.5.15.

## 15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Począwszy od VIII okresu odsetkowego Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w dowolnym Dniu Roboczym z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

15.3. 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;

15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w VIII Okresie Odsetkowym – 1%,
- w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w X, XI lub XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

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

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

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

16.3. Naliczanie odsetek

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

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

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

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

w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

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

Numer Odsetkowego	Okresu Pierwszy dzień danego Okresu Ostatni dzień danego Okresu
1.	Dzień Emisji
2.	22 października 2022
3.	22 stycznia 2023
4.	22 kwietnia 2023
5.	22 lipca 2023
6.	22 października 2023
7.	22 stycznia 2024
8.	22 kwietnia 2024
9.	22 lipca 2024
10.	22 października 2024
11.	22 stycznia 2025
12.	22 kwietnia 2025

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

- 16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

- 16.8. Ustalanie Stopy Procentowej

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

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

- 16.8.3. 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.
- 16.8.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 16.8.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.
- 16.8.6. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.
- 16.9. Podwyższenie Stopy Procentowej
  - 16.9.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
    - a. wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
    - b. wyższy niż 0,8, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).
  - 16.9.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.8.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.
- 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.

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. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;

wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.

18.2. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

## **19. ZAWIADOMIENIA**

19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.

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

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem tego rynku.

## **20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

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

20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

## **21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

## 22. ZAŁĄCZNIKI

- 22.1. Skrót operatów szacunkowych Lokali.

### Warszawa

Dnia 4 lipca 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	WŁADYSEAW GROCHOWSKI
Stanowisko	PREZES ZARZĄDU
Podpis	Grochowski

WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
AGNIESZKA MICHAŁAK-PADUCH  
05-321 WARSZAWA ul. Pałacowska 8 m. 71  
NIP 797-157-68-82 REGON 015635520  
tel. 0-501-386-356, 0-501-382-134

## OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych  
(usługowych) nr U10A, U6, U6A, U7, U8, U9, U10 i U13 położonych  
w Warszawie przy ul. Poloneza 85, 85A i 85B  
(woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; dzielnica: Ursynów)



Warszawa, 27 czerwca 2022 roku

woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; miasto: Warszawa; dzielnica: Ursynów; ul. Poloneza 85, 85A i 85B, lok U10A, U6, U6A, U7, U8, U9, U10 i U13, strona 2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Opis nieruchomości:

Samodzielne lokale niemieszkalne (usługowe) nr U10A, U6, U6A, U7, U8, U9, U10 i U13 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku hotelowym o adresie Poloneza 85, 85A i 85B stanowią:

- lokal nr U10A, kondygnacja 1, p. u. 932,16 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U6, kondygnacja 1, p. u. 22,10 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U6A, kondygnacja 1, p. u. 22,20 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U7, kondygnacja 1, p. u. 128,70 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U8, kondygnacja 1, p. u. 13,98 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U9, kondygnacja 1, p. u. 257,20 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U10, kondygnacja 1, p. u. 50,08 m<sup>2</sup>,
- lokal nr U13, kondygnacja -1, p. u. 297,87 m<sup>2</sup>,

Dla samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) nr U10A, U6, U6A, U7, U8, U9, U10 i U13 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.

Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Poloneza 85, 85A i 85B została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 21/20 w obrębie 1-08-28 o powierzchni 8 836 m<sup>2</sup>. Stanowiąc całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00489419/3.

Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 4 kondygnacyjny budynek hotelowy z lokalami usługowymi i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 7 509,36 m<sup>2</sup>.

### Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).

### Określenie wartości:

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U10A.

**10 422 000 zł**

(słownie: dziesięć milionów czterysta dwadzieścia dwa tysiące złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U6.

**309 000 zł**

(słownie: trzysta dziewięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U6A.

**310 000 zł**

(słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U7.

**1 439 000 zł**

(słownie: jeden milion czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U8.

**195 000 zł**

(słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U9.

**2 876 000 zł**

(słownie: dwa miliony osiemset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U10.

**560 000 zł**

(słownie: pięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U13.

**3 330 000 zł**

(słownie: trzy miliony trzysta trzydzieści tysięcy złotych)

### Autor operatu:



### Data sporządzenia operatu:

27 czerwca 2022 roku

Warszawa, 27 czerwca 2022 roku

WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH  
03-321 WARSZAWA ul. Poleszewska 8 m. 71  
NIP 797-157-58-32 REGON 015836523  
tel. 0-501-236-356, 0-501-087-125

A. Michalak - Paduch  
ul. Rembielińska 20 m. 377  
03-058 Warszawa



## OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych  
nr U1, U2 i U3 położonych Arche Hotel Wrocław\*\*\*  
we Wrocławiu przy ul. Granicznej 183  
(woj.: dolnośląskie; powiat: m. Wrocław; obręb: Starachowice)



Warszawa, 28 czerwca 2022 roku.



woj.: dolnośląskie; powiat: m. Wrocław; obręb: Starachowice, ul. Graniczna 183 (Arche Hotel Wrocław\*\*\*), lok U1, U2 i U3; strona 2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomości lokalowe nr U1, U2 i U3 położone we Wrocławiu, obręb Starachowice w budynku Arche Hotel Wrocław*** o adresie Graniczna 183. Nieruchomości stanowią:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lokal nr U1, kondygnacja 8, p. u. 39,41 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WR1K/00429224/9;</li> <li>➤ lokal nr U2, kondygnacja 2, p. u. 514,63 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WR1K/00429227/0;</li> <li>➤ lokal nr U3, kondygnacja 1, p. u. 265,86 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WR1K/00429228/7;</li> </ul> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Granicznej 183. Nieruchomość została oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako: dz. ew. nr 13/6, obręb 0049 - Starachowice, AR 6, o powierzchni 1 670 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00328861/8.</p> <p>Nieruchomość została zabudowana obiektem hotelowym – Arche Hotel Wrocław***.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).
Oszacowana wartość rynkowa:	<p><b>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U1.</b>  <b>404 000 zł</b>          (słownie: czterysta cztery tysiące złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U2.</b>  <b>4 219 000 zł</b>          (słownie: cztery miliony dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr U3.</b>  <b>2 180 000 zł</b>          (słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy złotych)</p>
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	Warszawa, 28 czerwca 2022 roku.

Warszawa, 28 czerwca 2022 roku.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
AGNIESZKA MICHAŁAK-PADUCH  
03-321 WARSZAWA ul. Palestyńska 8 m. 7.1  
NIP 797-157-68-92 REGON 015836520  
tel. 0-501-226-356, 0-501-662-195

## OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych  
(usługowych) nr U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, B1, SK1, K1, U8, U9, U10,  
U11, U12, U13, U14, U15 położonych  
w Pile przy ul. Józefa Piłsudskiego 1  
(woj.: wielkopolskie; powiat: pilski)



Warszawa, 24 października 2021 roku



woj.: wielkopolskie; powiat: piski; miasto: Pila; ul. Józefa Piłsudskiego 1, lok U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, B1, SK1, K1, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, strona 2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości:</p>	<p>Samodzielne lokale niemieszkalne (usługowe) nr U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, B1, SK1, K1, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15 położone w Pile, w budynku hotelowym o adresie Józefa Piłsudskiego 1 stanowią:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lokal nr U1, kondygnacja 1, p. u. 64,10 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U2, kondygnacja 1, p. u. 64,30 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U3, kondygnacja 1, p. u. 78,79 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U4, kondygnacja 1, p. u. 63,46 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U5, kondygnacja 1, p. u. 104,20 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U6, kondygnacja 1, p. u. 25,83 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 20,85 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U7, kondygnacja 1, p. u. 29,06 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 27,07 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr B1, kondygnacja 1, p. u. 187,51 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 4,13 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr SK1, kondygnacja 1, p. u. 690,11 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 53,20 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr K1, kondygnacja 1, p. u. 449,26 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 54,23 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U8, kondygnacja 2, p. u. 20,80 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 3,46 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U9, kondygnacja 2, p. u. 14,16 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 17,78 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U10, kondygnacja 3, p. u. 20,28 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 3,47 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U11, kondygnacja 3, p. u. 14,16 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 17,78 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U12, kondygnacja 4, p. u. 20,57 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 3,87 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U13, kondygnacja 4, p. u. 13,98 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 17,72 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U14, kondygnacja 5, p. u. 9,30 m<sup>2</sup>, pom. przynależne 14,09 m<sup>2</sup>,</li> <li>➤ lokal nr U15, kondygnacja 5, p. u. 57,30 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Dla samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) nr U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, B1, SK1, K1, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Józefa Piłsudskiego 1 w Pile została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 636/2, 705, 708, 712 w obrębie Pila 18 o łącznej powierzchni 4 667 m<sup>2</sup>. Stanowiące całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO11/00032157/5.</p> <p>Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 5 kondygnacyjny budynek hotelowy z lokalami mieszkalnymi, usługami w parterze i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 10 732,38 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Cel wyceny:</p>	<p>Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).</p>
<p>Określenie wartości:</p>	<p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U1. <b><u>434 000 zł</u></b> (słownie: czterysta trzydzieści cztery tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U2. <b><u>436 000 zł</u></b> (słownie: czterysta trzydzieści sześć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U3. <b><u>520 000 zł</u></b> (słownie: pięćset dwadzieścia tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U4. <b><u>430 000 zł</u></b> (słownie: czterysta trzydzieści tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U5. <b><u>706 000 zł</u></b> (słownie: siedemset sześć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U8. <b><u>175 000 zł</u></b> (słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U7. <b><u>197 000 zł</u></b> (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr B1.</p>

Warszawa, 24 października 2021 roku

woj.: wielkopolskie; powiat: pilski; miasto: Pila; ul. Józefa Piłsudskiego 1, lok U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, B1, SK1, K1, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, strona 3

	<p><b><u>1 270 000 zł</u></b> (słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr SK1.</p> <p><b><u>4 675 000 zł</u></b> (słownie: cztery miliony sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr K1.</p> <p><b><u>3 044 000 zł</u></b> (słownie: trzy miliony czterdzieści cztery tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U8.</p> <p><b><u>138 000 zł</u></b> (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U9.</p> <p><b><u>94 000 zł</u></b> (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U10.</p> <p><b><u>131 000 zł</u></b> (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U11.</p> <p><b><u>92 000 zł</u></b> (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U12.</p> <p><b><u>133 000 zł</u></b> (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U13.</p> <p><b><u>90 000 zł</u></b> (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U14.</p> <p><b><u>60 000 zł</u></b> (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych) Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr U15.</p> <p><b><u>371 000 zł</u></b> (słownie: trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych)</p>
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	24 października 2021 roku

Warszawa, 24 października 2021 roku

5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
*Artur Kędzierski - notariusz*  
*Wojciech Szczypkowski - notariusz*  
 spółka partnerska  
 00-112 Warszawa, ul. Bagno 2 lok. 194  
 tel. 22 654 40 11 do 13

**WYPIS**

**Repertorium A nr 13945/2022**

**AKT NOTARIALNY**

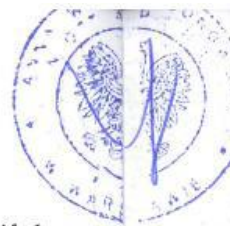
Dnia dwudziestego pierwszego lipca roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (21.07.2022) przede mną **Anną Wnuk-Ogonowską**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Bagno nr 2 lokal 194, w Kancelarii tej stawiała się -----

**Ewa Agnieszka MROCZKOWSKA,**

, w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwana również „Pełnomocnikiem”, -----

działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, REGON: 710021277, NIP: 8211639335), w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „**Spółką**” lub „**Emitentem**”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000831001, na podstawie okazanych przy niniejszym akcie notarialnym dokumentów: -----

a) wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2022 roku (stan na dzień 21.07.2022 godz. 08:52:35), z której nadto wynika, że spółka pod firmą „**ARCHE**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 8211639335) -----



Warszawie, na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zaś spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej – stosownie do treści art. 553 § 1 Kodeksu spółek handlowych, -----

b) wypisu pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 11823/2020, sporządzonym w dniu 15 grudnia 2020 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, -----

2)

przy czym Pełnomocnik zapewnia, że stan prawny Spółki ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym umocowaniu Pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy  
jszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś  
cowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na  
tawie powołanego wyżej pełnomocnictwa. -----

OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODREBNEJ  
WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH,  
ŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ  
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

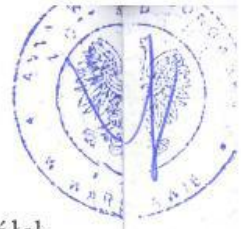
3)

a)

I.

## LOKALE W BUDYNKU HOTEL POLONEZA W WARSZAWIE

**§ 1.1.** Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----  
Spółka jest (w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotowych lokali) współwłaścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **21/20** (dwadzieścia jeden łamane przez dwadzieścia), o obszarze 0,8836 ha (osiem tysięcy osiemset trzydzieści sześć metrów kwadratowych).



Warszawie, na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zaś spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej – stosownie do treści art. 553 § 1 Kodeksu spółek handlowych, -----

- b) wypisu pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 11823/2020, sporządzonym w dniu 15 grudnia 2020 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, -----

2)

przy czym Pełnomocnik zapewnia, że stan prawny Spółki ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadający odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym umocowaniu Pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przyjszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś cowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na tawie powołanego wyżej pełnomocnictwa. -----

**OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ  
WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH,  
ŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ  
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

3)

a)

**I.**

**LOKALE W BUDYNKU HOTEL POLONEZA W WARSZAWIE**

§ 1.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----  
Spółka jest (w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotowych lokali) współwłaścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **21/20** (dwadzieścia jeden łamane przez dwadzieścia), o obszarze 0,8836 ha (osiem tysięcy osiemset trzydzieści sześć metrów kwadratowych) położonej w Warszawie, na obszarze

stanowiącego podstawę wpisu, wpis tego uprawnienia przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00486706/1 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/7 i 21/7, -----

pod numerem prawa 2 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA2M/00018009/3, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr ewid.: 21/2 i 76/2, polegającej na przeprowadzeniu przez nieruchomość obciążoną instalacji mediów mających na celu zapewnić prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości władnącej i budynków na niej usytuowanych – o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w § 7 ust. 3 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, wpis tego uprawnienia przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00486706/1 w związku z odłączeniem działek nr ewid.: 76/7 i 21/7, -----

pod numerem prawa 3 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489418/6, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----

pod numerem prawa 4 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00491169/62, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 76/14, 76/15, 21/16, 21/17, 21/19, 21/20, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00489419/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, pod numerem prawa 5 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00492427/6. to jest uprawnienie



f)

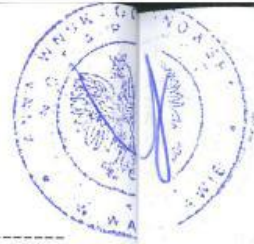
g)

h)



nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 76/14, 21/16, 21/19, 21/20, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00489419/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----

- ) pod numerem prawa 6 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00494626/5, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 21/19 i 21/20, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00489419/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----
- ) pod numerem prawa 7 – uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00495340/3, to jest uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 21/20, objętą księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00489419/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----
- ) wzmianka dotycząca wpisu uprawnienia wynikającego z prawa, które zostanie ujawnione w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00474007/4, to jest uprawnienia wynikającego ze służebności gruntowej, nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieokreślony z ograniczeniem jej wykonywania do części działki nr ewid. 3/5, zaznaczonej kolorem zielonym na Załączniku nr 7 do aktu notarialnego Repertorium A nr 26842/2021, sporządzonego w dniu 16 listopada 2021 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, stanowiącego podstawę wpisu, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 21/20, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania



określonych w akcie notarialnym stanowiącym podstawę wpisu; -----  
w dziale II księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3 własność wpisana  
jest na rzecz Spółki na podstawie: (a) umowy sprzedaży oraz oświadczenia o  
ustanowieniu hipoteki, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium  
A nr 1783/2014, sporządzonym w dniu 17 lipca 2014 roku przez Ernesta  
Kołcuna, notariusza w Warszawie, (b) umowy sprzedaży i ustanowienie  
hipoteki, umowy o podział do korzystania oraz umowy zniesienia  
współwłasności, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A  
nr 14432/2014, sporządzonym w dniu 17 września 2014 roku przez  
Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, (c) umowy sprzedaży  
oraz ustanowienie hipotek, udokumentowanych aktem notarialnym  
Repertorium A nr 14463/2014, sporządzonym w dniu 17 września 2014 roku  
przez Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, (d) umowy  
sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A  
nr 5641/2015, sporządzonym w dniu 21 maja 2015 roku przez Ernesta  
Kołcuna, notariusza w Warszawie, (e) umowy zniesienia współwłasności,  
udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5681/2015,  
sporządzonym w dniu 22 maja 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza  
w Warszawie, (f) umowy zniesienia współwłasności i umowy o ustanowienie  
służebności gruntowej, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium  
A nr 6343/2015, sporządzonym w dniu 10 lipca 2015 roku przez Ernesta  
Kołcuna, notariusza w Warszawie, a nadto w dziale tym widnieją wzmianki o  
wnioskach dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich ksiąg  
wieczystych, które to wnioski – poza wyżej opisanym wnioskiem  
Dz.Kw./WA5M/16133/22/1 – nie dotyczą przedmiotu niniejszej czynności;  
w dziale III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3 wpisane są: -----  
od numerem wpisu 1 - odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu  
na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
REGON: 015314758), -----  
od numerami wpisów: 2, 39, 268 i 284 - cztery nieodpłatne i na czas  
nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą Innogy Stoen  
Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
REGON: 140787780), -----

d)

e)

f)

g)

h)

i)

- przesyłu na rzecz spółki pod firmą Veolia Energia Warszawa Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314764), -----
- d) pod numerem wpisu 408 – nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 015314758), -----
- e) pod numerem wpisu 155 – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek nr ewid.: 21/1 i 76/1, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA2M/00018009/3, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w § 7 aktu notarialnego, stanowiącego podstawę wpisu, -----
- f) pod numerem wpisu 298 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00489418/6, o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----
- g) pod numerem wpisu 453 – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 76/16 i 21/18 (numer księgi wieczystej nieruchomości władnej Kw Nr WA5M/00491169/2), o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----
- h) pod numerem wpisu 504 – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 76/15 i 21/17 (numer księgi wieczystej nieruchomości władnej Kw Nr WA5M/00492427/6), o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----
- i) pod numerem wpisu 512 – nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność

nieruchomości stanowiącej działki nr ewid.: 76/14 i nr 21/16 (numer księgi wieczystej nieruchomości władnącej Kw Nr WA5M/00494626/5), o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, pod numerem wpisu 513 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 21/19 (numer księgi wieczystej nieruchomości władnącej Kw Nr WA5M/00495340/3), o treści, zakresie i zasadach rozliczania kosztów związanych z obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności, szczegółowo określonych w akcie notarialnym, stanowiącym podstawę wpisu, -----

roszczenia o wybudowanie budynków oznaczonych symbolami „C1”, „D1”, „A2345”, „B2345”, „C2345”, „H3”, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności, prawa i roszczenia wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, wzmianki o wnioskach o wykreślenie roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tych praw, przy czym roszczenia te oraz wnioski nie odnoszą się do przedmiotu niniejszej czynności, wzmianki o wnioskach dotyczących wpisu sposobu korzystania (*quoad usum*) z nieruchomości wspólnej, -----

) wzmianka o wniosku o wpis sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z którym zarząd powierzono spółce pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zarząd powierzony), na podstawie § 5 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 26842/2021, -----

wzmianka o wniosku o wpis nieodpłatnego i na czas nieoznaczony prawa użytkowania na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zgodnie z treścią § 7 ust. 1 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 26842/2021, -----

wzmianka o wniosku o wpis nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 76/8 i 21/8, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00489418/6, zgodnie z treścią § 7 ust. 3 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr



- 6) w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3 wpisane są: -----
- a) hipoteka umowna łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Alior Bank**”), tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie Umowy Nr U0003017748934 z dnia 17 grudnia 2015 roku, -----
- b) roszczenia na rzecz spółki pod firmą mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz na rzecz spółki pod firmą PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni o ustanowienie hipotek umownych na poszczególnych lokalach, które nie odnoszą się do przedmiotu niniejszej czynności, a nadto widnieją wzmianki o wnioskach: -----
- o wpis hipoteki ustanowionej na wyodrębnionym lokalu, który to wniosek nie dotyczy przedmiotu niniejszej czynności, -----
  - numer REP.C./NOTA/1218883/21 i Dz. Kw./WA5M/39143/21/1 dotyczących **wykreślenia hipoteki** umownej łącznej do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz Alior Bank, o której mowa w punkcie a) powyżej w związku z zrzeczeniem się tej hipoteki i wyrażeniem zgody przez Alior Bank na zwolnienie Nieruchomości Poloneza od obciążenia wyżej wskazaną hipoteką; -----
- 7) działy I-IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3 nie zawierają innych - niż wyżej opisane - wpisów i wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym został okazany odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 21 lipca 2022 roku (sygnatura wniosku: EUKW/21.7/172/2022), zaś Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że opisany wyżej stan prawny Nieruchomości Poloneza do chwili obecnej nie zmienił się. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Nieruchomość Poloneza nie jest obciążona innymi – niż opisanymi wyżej – ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak również prawami czy roszczeniami osób trzecich, jak również nie istnieją jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością Poloneza, w szczególności nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, dotyczące Nieruchomości Poloneza, a ograniczające uprawnienie do rozporządzania przedmiotem



publicznej (ulicy Poloneza); -----

zgodnie z okazaniem przy niniejszym akcie notarialnym wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanym w dniu 4 maja 2021 roku przez Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy i podpisanym elektronicznie w dniu 5 maja 2021 roku (znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6727.278.2021.IWA), Nieruchomość Poloneza położona jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w Rejonie ulicy Poleczki, stanowiący treść Uchwały Nr LXXXIX/2239/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19 sierpnia 2014 roku, poz. 8643), zgodnie z którym znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolami: H6.U-HB – tereny usług handlu i biur oraz H16.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług; -----

zgodnie z treścią Uchwały Nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2022 roku, poz. 2227), która weszła w życie w dniu 15 marca 2022 roku, Nieruchomość Poloneza nie jest położona na obszarze zdegradowanym ani na obszarze rewitalizacji; -----

w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę, na podstawie Decyzji nr 253/D/18, wydanej w dniu 7 listopada 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XII-WAB-A.6740.469.2016.ABO), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zmienionej Decyzją nr 151/D/19, wydaną w dniu 29 lipca 2019 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (znak: UD-XII-WAB-A.6740.64.2019.ABO), Spółka zrealizowała na Nieruchomości Poloneza budowę Budynku Hotel Poloneza, to jest zespołu trzech budynków hotelowych z lokalami usługowymi „H234”, garażem podziemnym, elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ewid. 21/2 z podziału której powstała działka nr ewid. 21/7, zaś następnie działka nr ewid. 21/20, z obrębu 1-08-28 w rejonie ul. Poloneza w Warszawie (kategoria obiektu XIV i XVII); -----

zgodnie z Zaświadczeniem Nr IIOT/53/Z/2021 wdanym w dniu 12 marca

7)

8)

9)

10)

11)

a)

Warszawy (PINB.IIOT.5120.80.2021.MM), Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy zaświadczył z urzędu o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia Spółki (jako inwestora) z dnia 26 lutego 2021 roku o zakończeniu budowy zespołu trzech budynków hotelowych z lokalami usługowymi „H234”, garażem podziemnym, elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ewid. 21/20, z obrębu 1-08-28 w rejonie ul. Poloneza (aktualnie ul. Poloneza 85, 85A, 85B) w Warszawie i wydanie tego zaświadczenia uprawnia Spółkę do rozpoczęcia użytkowania wyżej wskazanej inwestycji; -----

- ) zgodnie z Zawiadomieniem wydanym w dniu 9 marca 2021 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy (BG-N-NP.6624.479.2021.SGA) – dla Budynku Hotel Poloneza ustala się (zgodnie ze szkicem do tego Zawiadomienia) numery porządkowe: 85, 85A, 85B od ulicy Poloneza; -----
- i) opisane wyżej Decyzje są ostateczne i prawomocne, nie wygasły ani nie zostały uchylone, jak również nie zachodzą jakiekolwiek przesłanki, które mogłyby stanowić podstawę do ich wzruszenia, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne albo sądowo-administracyjne, których przedmiotem byłyby powyższe Decyzje; -----
- ) w Budynku Hotel Poloneza znajdują się lokale niemieszkalne – pokoje hotelowe i lokale usługowe; -----
- 0) łączna powierzchnia użytkowa wszystkich znajdujących się w Budynku Hotel Poloneza lokali oraz pomieszczeń przynależnych do tych lokali, stanowiąca podstawę do ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, wynosi **8.902,51 m<sup>2</sup>** (osiem tysięcy dziewięćset dwa całe pięćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego); -----
- 1) w Budynku Hotel Poloneza znajdują się między innymi: -----
- ) lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U6** (litera „U” sześć), o powierzchni użytkowej **22,10 m<sup>2</sup>** (dwadzieścia dwa całe dziesięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U6 Poloneza”), który: -----
  - usytuowany jest na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----
  - składa się z sali spotkań/biura, -----



- stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048) („Ustawa o Własności Lokali”), co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 112/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 23 sierpnia 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.128.2021.ABO), -----

lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U6A** (litera „U” sześć litera „A”), o powierzchni użytkowej **22,20 m<sup>2</sup>** (dwadzieścia dwa całe dwadzieścia setnych metra kwadratowego) („**Lokal U6A Poloneza**”), który: -----

- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----

- składa się z sali spotkań/biura, -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący **2220/890251** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej), -----

- stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 113/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 23 sierpnia 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.129.2021.ABO), -----

lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U7** (litera „U” siedem), o powierzchni użytkowej **122,61 m<sup>2</sup>** (sto dwadzieścis dwa całe sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego) („**Lokal U7 Poloneza**”), który: -----

- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----

- składa się z sali konferencyjnej, -----

- do którego przynależą jako **pomieszczenia przynależne** w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali: **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem S1** (litera „S” jeden), o powierzchni **2,19 m<sup>2</sup>** (dwa całe dziewiętnaście setnych metra kwadratowego) i **wc oznaczone numerem S2** (litera „S” dwa), o powierzchni **3,90 m<sup>2</sup>** (trzy całe dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowane na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący **12870/890251** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej)

d)

e)

f)

- Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 109/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 6 sierpnia 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.119.2021.ABO), -----
- d) lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U8** (litera „U” osiem), o powierzchni użytkowej **13,98 m<sup>2</sup>** (trzynaście całych dziewięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) („**Lokal U8 Poloneza**”), który: -----
- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----
  - składa się z biura, -----
  - z własnością którego związany będzie udział wynoszący **1398/890251** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej), -----
  - stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza powołane wyżej Zaświadczenie Nr 109/Z/2021, -----
- e) lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U9** (litera „U” dziewięć), o powierzchni użytkowej **254,50 m<sup>2</sup>** (dwieście pięćdziesiąt cztery całe pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego) („**Lokal U9 Poloneza**”), który: ---
- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85B), -----
  - składa się z lokalu usługowego biurowego, -----
  - do którego przynależy jako **pomieszczenie przynależne** w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali - **schowek oznaczony numerem S3** (litera „S” trzy), o powierzchni **2,70 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowane na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----
  - z własnością którego związany będzie udział wynoszący **25720/890251** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej), -----
  - stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 131/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 22 września 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.132.2021.ABO), -----
- f) lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U10** (litera „U” dziesięć), o -----



- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----

- składa się z lokalu usługowego biurowego, -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący **5008/890251** części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej), -----

- stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 160/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 13 grudnia 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.179.2021.ABO), -----

lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U13** (litera „U” trzynaście), o powierzchni użytkowej **86,38 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt sześć całych trzydzieści osiem setnych metra kwadratowego)(„**Lokal U13 Poloneza**”), który: -----

- usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji** **podziemnej** Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej nr 85A), -----

- składa się z siłowni z sauną, -----

- do którego przynależą jako **pomieszczenia przynależne** w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali: -----

**magazyn, oznaczony numerem M2** (litera „M” dwa), o powierzchni **23,04 m<sup>2</sup>** (dwadzieścia trzy całe cztery setne metra kwadratowego), **magazyn, oznaczony numerem M5** (litera „M” pięć), o powierzchni **50,94 m<sup>2</sup>** (pięćdziesiąt całych dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), **magazyn, oznaczony numerem M6** (litera „M” sześć), o powierzchni **7,03 m<sup>2</sup>** (siedem całych trzy setne metra kwadratowego), **magazyn, oznaczony numerem M7** (litera „M” siedem), o powierzchni **7,99 m<sup>2</sup>** (siedem całych dziewięćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), **magazyn, oznaczony numerem S10** (litera „S” dziesięć), o powierzchni **29,78 m<sup>2</sup>** (dwadzieścia dziewięć całych siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), **magazyn, oznaczony numerem S13** (litera „S” trzynaście), o powierzchni **6,56 m<sup>2</sup>** (sześć całych pięćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), -----

**pralnia, oznaczona numerem P1** (litera „P” jeden), o powierzchni **7,40 m<sup>2</sup>** (siedem całych czterdzieści setnych metra kwadratowego), -----

schowek oznaczony numerem S6 (litera „S” sześć), o powierzchni 1,00 m<sup>2</sup> (jeden całe zero setnych metra kwadratowego), -----

12)

numerem S8 (litera „S” osiem), o powierzchni 3,74 m<sup>2</sup> (trzy całe siedemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), **schowek, oznaczony numerem S9** (litera „S” dziewięć), o powierzchni 6,04 m<sup>2</sup> (sześć całych cztery setne metra kwadratowego), **schowek, oznaczony numerem S11** (litera „S” jedenaście), o powierzchni 4,02 m<sup>2</sup> (cztery całe dwie setne metra kwadratowego), **schowek, oznaczony numerem S12** (litera „S” dwanaście), o powierzchni 2,83 m<sup>2</sup> (dwa całe osiemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), **schowek, oznaczony numerem S14** (litera „S” czternaście), o powierzchni 3,73 m<sup>2</sup> (trzy całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), **schowek, oznaczony numerem M8** (litera „M” osiem), o powierzchni 1,99 m<sup>2</sup> (jeden cały dziewięćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), -----

**pomieszczenie gospodarcze, oznaczony numerem PG1** (litery „PG” jeden), o powierzchni 10,27 m<sup>2</sup> (dziesięć całych dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego), -----

**szatnia, oznaczona numerem U12** (litera „U” dwanaście), o powierzchni 38,09 m<sup>2</sup> (trzydzieści osiem całych dziewięć setnych metra kwadratowego), usytuowane na 1 (pierwszej) kondygnacji podziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący 29787/890251 części w Nieruchomości Wspólnej Poloneza (dalej zdefiniowanej), -----

- stanowi samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 130/Z/2021 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 22 września 2021 roku (Znak sprawy: UD-XII-WAB-A.7120.130.2021.ABO), -----

- 12) nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów Ustawy o Własności Lokali stanowią w szczególności: działka gruntu nr ewid. 21/20 oraz części wspólne Budynku Hotel Ploneza i urządzenia, w tym: fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcyjne, oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, instalacje oraz inne elementy służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielnymi lokalami („Nieruchomość Wspólna Poloneza”), przy czym wysokość udziału w Nieruchomości Wspólnej Poloneza została ustalona

pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, usytuowanych w Budynku Hotel Poloneza, oraz pomieszczeń do nich przynależnych; -----

zgodnie z treścią aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022, sporządzonego w dniu 15 czerwca 2022 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, dokumentującego zmianę u mowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej Poloneza: -----

1. każdoczesnemu właścicielowi lokalu U7, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z: -
  - a) zewnętrznych miejsc postojowych zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik Nr 1 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022, -----
  - b) miejsc na elewacji, dachu oraz innych powierzchniach Budynku Hotel Poloneza, zaznaczonych na planie stanowiącym Załączniki Nr 2A, 2B i 2C do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022 w celu montażu i eksploatacji szyldów lub logotypów, -----
  - c) lobby, zaznaczonego na planie stanowiącym Załącznik Nr 3 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022, --
  - d) ogródka, separatora i terenu rekreacyjnego, zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik Nr 1 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022; -----
2. każdoczesnym właścicielom lokali: U6, U6A, U7, U8, U9, U10, U10A, U13 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do współkorzystania i pobierania pożytków z centrali wentylacyjnej i agregatów chłodniczych znajdujących się na dachu Budynku Hotel Poloneza, zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik Nr 4 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022 oraz w garażu podziemnym Budynku Hotel Poloneza, zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik Nr 5 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022; -----
3. każdoczesnemu właścicielowi lokalu U3 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do korzystania i pobierania pożytków z: -----
  - a) miejsca na agregat freonowy znajdujących się na dachu Budynku Hotelu Poloneza, zaznaczonego na planie stanowiącym Załącznik Nr 4 do

- b) z miejsc na elewacji Budynku Hotel Poloneza w celu bezpłatnego montażu i eksploatacji szyldów lub logotypów na warunkach określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, ---
- c) z przylegającego do tego lokalu ogródka; -----
- 4. każdoczesnemu właścicielowi lokalu U1 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z:
  - a) z miejsc na elewacji Budynku Hotel Poloneza w celu bezpłatnego montażu i eksploatacji szyldów lub logotypów na warunkach określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, ---
  - b) z przylegającego do tego lokalu ogródka, -----
  - c) dwóch centrali wentylacyjnych zlokalizowanych na dachu Budynku Hotel Poloneza wraz z agregatami chłodniczymi do chłodnic w centralach, grupy agregatów chłodniczych systemu VRV, znajdujących się na dachu Budynku Hotel Poloneza zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik Nr 4 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022; -----
- 5. każdoczesnemu właścicielowi lokalu U8, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z miejsca na elewacji Budynku Hotel Poloneza, zaznaczonego na planie stanowiącym Załącznik Nr 6B do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertoriumm A nr 12033/2022 w celu montażu i eksploatacji szyldów lub logotypów; -----
- 6. Spółce, w ramach należącego do niej udziału w Nieruchomości Wspólnej Poloneza, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej Poloneza z: (i) miejsc postojowych usytuowanych w garażu podziemnym Budynku Hotel Poloneza oraz (ii) pomieszczeń gospodarczych oraz schowków, usytuowanych w Budynku Hotel Poloneza, które nie zostały ujęte w kartotece lokali jako pomieszczenia przynależne do lokali, jak również, Spółka będzie mogła swobodnie i samodzielnie ustalać sposób korzystania i pobierania pożytków z tych miejsc postojowych, pomieszczeń gospodarczych, schowków, co do których przysługuje mu

pożytków z tych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza na rzecz właścicieli poszczególnych lokali (jako współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej Poloneza), a nadto ujawnienia tych uprawnień w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -- przy czym: -----

- właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej Poloneza, zobowiązani będą do utrzymywania tych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza w należyтым stanie technicznym i porządku oraz dbania o zachowanie estetyki tych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza, a ponadto zobowiązani będą do zapewnienia możliwości dostępu do znajdujących się w opisanych wyżej częściach Nieruchomości Wspólnej Poloneza istniejących instalacji i pomieszczeń technicznych, służących obsłudze innych części Nieruchomości Wspólnej Poloneza, do pokrywania kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone na Nieruchomości Wspólnej Poloneza urządzenia zasilane będą energią elektryczną oraz do uzgodnienia z zarządcą Nieruchomości Wspólnej Poloneza wyglądu szyldów lub logotypów montowanych na Nieruchomości Wspólnej Poloneza, -----

- właściciele lokali, którym zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych usytuowanych w garażu podziemnym Budynku Hotel Poloneza, ponosić będą w całości koszty związane z utrzymaniem tego garażu, w tym w szczególności koszty dostarczanych do garażu mediów oraz usług takich jak: sprzątanie, konserwacja, przeglądy techniczne, energia elektryczna, administrowanie, remonty garażu, proporcjonalnie do liczby przyznanych praw do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych. -----

Opisane wyżej lokale łącznie zwane są w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Lokale w Hotelu Poloneza**”. -----

Do niniejszego aktu notarialnego zostały **załączone** rzuty kondygnacji dynku Hotel Poloneza, z zaznaczeniem na nich Lokali w Hotelu Poloneza i mieszkań do nich przynależnych, sporządzone stosownie do wymogów

użytkową tego lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych – 128,70 m<sup>2</sup> jako powierzchnię użytkową tego lokalu oraz omyłkowo wpisano numer tego lokalu jako U7, S1, S2. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki okazuje przy niniejszym akcie notarialnym (w poświadczonych notarialnie odpisach): -----

- 1) wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 10 marca 2022 roku (BG-UE-III.6621.1227.2022.ABA), zawierający klauzulę, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, dotyczący między innymi Lokali w Hotelu Poloneza; -----
- 2) Zaświadczenie zgoda na zwolnienie z obciążenia hipotecznego, wydane w dniu 6 września 2021 roku przez Alior Bank, z którego między innymi wynika, że Alior Bank zrzeka się i wyraża zgodę na zwolnienie Nieruchomości Poloneza od obciążenia opisaną wyżej hipoteką umowną łączną do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowioną na rzecz Alior Bank, tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na podstawie Umowy Nr U0003017748934 z dnia 17 grudnia 2015 roku. -----

4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 9558/2022, sporządzonym w dniu 17 maja 2022 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, Spółka ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U10A** (litera „U” dziesięć litera „A”), o powierzchni użytkowej **502,79 m<sup>2</sup>** (pięćset dwa całe siedemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), składającego się z zespołu konferencyjno-restauracyjnego, usytuowanego na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza (w części oznaczonej numerem 85A), do którego to lokalu przynależą jako **pomieszczenia przynależne** w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali: -----
  - zespół kuchenny oznaczony numerem **U2** (litera „U” dwa), o powierzchni **148,66 m<sup>2</sup>** (sto czterdzieści osiem całych sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), usytuowany na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----
  - pomieszczenie śniadań oznaczone numerem **U4** (litera „U” cztery), o



Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie zaplecza hotelu (kuchni) oznaczone numerem U5** (litera „U” pięć), o powierzchni **54,38 m<sup>2</sup>** (pięćdziesiąt cztery całe trzydzieści osiem setnych metra kwadratowego), usytuowane na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **zaplecze recepcji oznaczone numerem U11** (litera „U” jedenaście), o powierzchni **33,40 m<sup>2</sup>** (trzydzieści trzy całe czterdzieści setnych metra kwadratowego), usytuowane na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **schowek/bagażownia oznaczony numerem S5** (litera „S” pięć), o powierzchni **3,54 m<sup>2</sup>** (trzy całe pięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), usytuowany na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **szatnia kuchni oznaczona numerem U14** (litera „U” czternaście), o powierzchni **9,97 m<sup>2</sup>** (dziewięć całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowana na **2** (drugiej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie wózkowni oznaczone numerem U15** (litera „U” piętnaście), o powierzchni **4,72 m<sup>2</sup>** (cztery całe siedemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), usytuowane na **2** (drugiej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U16** (litera „U” szesnaście), o powierzchni **2,49 m<sup>2</sup>** (dwa całe czterdzieści dziewięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na **2** (drugiej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U17** (litera „U” siedemnaście), o powierzchni **3,71 m<sup>2</sup>** (trzy całe siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), usytuowany na **2** (drugiej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem U18** (litera „U” osiemnaście), o powierzchni **4,08 m<sup>2</sup>** (cztery całe osiem setnych metra kwadratowego), usytuowane na **2** (drugiej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U19** (litera „U” dziewiętnaście), o

usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem U20** (litera „U” dwadzieścia), o powierzchni **2,73 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem U21** (litera „U” dwadzieścia jeden), o powierzchni **3,36 m<sup>2</sup>** (trzy całe trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie pomocnicze oznaczone numerem U22** (litera „U” dwadzieścia dwa), o powierzchni **3,01 m<sup>2</sup>** (trzy całe jedna setna metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **szatnia oznaczona numerem U23** (litera „U” dwadzieścia trzy), o powierzchni **9,97 m<sup>2</sup>** (dziewięć całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowana na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie wózkowni oznaczone numerem U24** (litera „U” dwadzieścia cztery), o powierzchni **4,72 m<sup>2</sup>** (cztery całe siedemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), usytuowane na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U25** (litera „U” dwadzieścia pięć), o powierzchni **2,49 m<sup>2</sup>** (dwa całe czterdzieści dziewięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U26** (litera „U” dwadzieścia sześć), o powierzchni **3,71 m<sup>2</sup>** (trzy całe siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **wc pracowników (kuchni) oznaczone numerem U27** (litera „U” dwadzieścia siedem), o powierzchni **4,00 m<sup>2</sup>** (cztery metry kwadratowe), usytuowane na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

powierzchni **2,70 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na **3** (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem U29** (litera „U” dwadzieścia dziewięć), o powierzchni **2,73 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowane na **3** (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **wc pracowników (kuchni) oznaczone numerem U30** (litera „U” trzydzieści), o powierzchni **3,36 m<sup>2</sup>** (trzy całe trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), usytuowane na **3** (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie pomocnicze oznaczone numerem U31** (litera „U” trzydzieści jeden), o powierzchni **3,01 m<sup>2</sup>** (trzy całe jedna setna metra kwadratowego), usytuowane na **3** (trzeciej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **szatnia damska oznaczona numerem U32** (litera „U” trzydzieści dwa), o powierzchni **9,97 m<sup>2</sup>** (dziewięć całych dziewięćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowana na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie wózkowni oznaczone numerem U33** (litera „U” trzydzieści trzy), o powierzchni **4,72 m<sup>2</sup>** (cztery całe siedemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), usytuowane na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U34** (litera „U” trzydzieści cztery), o powierzchni **2,49 m<sup>2</sup>** (dwa całe czterdzieści dziewięć setnych metra kwadratowego), usytuowany na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **magazyn oznaczony numerem U35** (litera „U” trzydzieści pięć), o powierzchni **3,71 m<sup>2</sup>** (trzy całe siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), usytuowany na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----

- **pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem U36** (litera „U” trzydzieści sześć), o powierzchni **4,08 m<sup>2</sup>** (cztery całe osiem setnych metra kwadratowego), usytuowane na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej



2)

3)

- magazyn oznaczony numerem **U37** (litera „U” trzydzieści siedem), o powierzchni **2,70 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----
  - pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem **U38** (litera „U” trzydzieści osiem), o powierzchni **2,73 m<sup>2</sup>** (dwa całe siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowane na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----
  - pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem **U39** (litera „U” trzydzieści dziewięć), o powierzchni **3,36 m<sup>2</sup>** (trzy całe trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), usytuowane na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----
  - pomieszczenie pomocnicze oznaczone numerem **U40** (litera „U” czterdzieści), o powierzchni **3,01 m<sup>2</sup>** (trzy całe jedna setna metra kwadratowego), usytuowane na **4** (czwartej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Poloneza, -----
- oraz jednocześnie Spółka nabyła własność przedmiotowego lokalu wraz pomieszczeniami przynależnymi, oraz ze związanym z tym lokalem udziałem w Nieruchomości Wspólnej Poloneza wynoszącym 93216/890251 części nabyła („**Lokal U10A Poloneza**”); -----
- 2) na żądanie zawarte w powołanym wyżej akcie notarialnym Repertorium A nr 9558/2022, do księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3 został złożony powołany wyżej wniosek Dz.Kw./WA5M/16133/22/1 o wyodrębnienie Lokalu U10A Poloneza, założenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpis w dziale II nowo założonej księgi wieczystej własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, który do chwili obecnej nie został rozpoznany; -----
  - 3) Lokal U10A Poloneza nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi, w tym nie jest przedmiotem najmu, dzierżawy ani użyczenia, jak również żadna osoba trzecia nie korzysta z Lokalu U10A Poloneza w sposób bezumowny; -----
  - 4) nie ma na lokal żadnych ograniczeń wynikających z administracyjnego dotarcia

wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Lokalu U10A Poloneza, jak również podatki zostały do dnia dzisiejszego wniesione; -----  
opisany wyżej stan prawny Lokalu U10A Poloneza do chwili obecnej nie uległ zmianie. -----

§ 2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie niniejszym aktem notarialnym – stosownie do treści art. 7 Ustawy o Własności Lokali – **ustanawia dla Spółki odrębną własność** usytuowanych w budynku Hotel Poloneza, w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B, dzielnica Ursynów, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie: -----

- lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U6, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. a) tego aktu notarialnego, ----- 2)
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U6A, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. b) tego aktu notarialnego, -----
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U7, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. c) tego aktu notarialnego, -----
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U8, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. d) tego aktu notarialnego, ----- 3)
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U9, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. e) tego aktu notarialnego, -----
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U10, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. f) tego aktu notarialnego, -----
  - lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U13, bliżej opisanego w § 1 ust. 2 pkt 11) lit. g) tego aktu notarialnego, ----- 4)
- oraz jednocześnie Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki **usność przedmiotowych Lokali w Hotelu Poloneza** wraz pomieszczeniami należnymi i udziałami w Nieruchomości Wspólnej Poloneza z nimi związanymi rzecz Spółki nabywa. ----- 1)

## II. LOKALE W BUDYNKU HOTEL WROCŁAW WE WROCŁAWIU

§ 3. 1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----  
Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Wrocław, ul. Wrocławskiej 1, o numerach lokali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075,

- (trzydzieści dziewięć całych czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego), składający się z trzech pomieszczeń i jednego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, usytuowany na 8 (ósmej) kondygnacji, w budynku wielolokalowym, położonym we Wrocławiu, województwo dolnośląskie, powiat Miasto Wrocław, gmina Miasto Wrocław przy ulicy Granicznej nr 183 („**Budynek Hotel Wrocław**”), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WR1K/00429224/9 („WR” jeden „K” łamane przez zero zero czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia cztery łamane przez dziewięć) („**Lokal U1 Wrocław**”); -----
- 2) z własnością Lokalu U1 Wrocław związany jest udział wynoszący 3941/296107 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WR1K/00328861/8 („**Nieruchomość Wspólna Wrocław**”); -----
- 3) w dziale II tej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Spółki na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 94/2022, sporządzonym w dniu 11 stycznia 2022 roku przez Darię Stojak-Kowalik, notariusza w Warszawie, okazanego w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym; -----
- 4) działy III i IV tej księgi wieczystej nie zawierają wpisów, zaś działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----
2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----
- ) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem U2 (litera „U” dwa), o powierzchni użytkowej **514,63 m<sup>2</sup>** (pięćset czternaście całych sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składający się z osiemnastu pomieszczeń i trzech pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji, w Budynku Hotel Wrocław, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr

(„Lokal U2 Wrocław”); -----  
z własnością Lokalu U2 Wrocław związany jest udział wynoszący 51463/296107 części w Nieruchomości Wspólnej Wrocław; -----  
w dziale II tej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Spółki na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego powołanym wyżej aktem notarialnym Repertorium A nr 94/2022; -----  
działy III i IV tej księgi wieczystej nie zawierają wpisów, zaś działy od I do IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek; -----  
na podstawie umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej Wrocław, objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 8626/2021, sporządzonym w dniu 25 października 2021 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, każdorazowemu właścicielowi Lokalu U2 Wrocław w ramach należącego do niego udziału w Nieruchomości Wspólnej Wrocław, przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej Wrocław, ze stanowiących część Nieruchomości Wspólnej Wrocław: -----

- a) ogródków zaznaczonych kolorem pomarańczowym na planie stanowiącym Załącznik nr 4 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 8626/2021, z zastrzeżeniem, że właściciel Lokalu U2 Wrocław, któremu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków ze wskazanych wyżej ogródków, ponosi w całości koszty związane z korzystaniem z wyżej powołanych części Nieruchomości Wspólnej Wrocław, a ponadto zobowiązany jest do zapewnienia deweloperowi, zarządcy nieruchomości wspólną lub osobom przez nich wskazanym, w tym służbom technicznym, dostępu do istniejących instalacji, znajdujących się na wskazanych wyżej częściach Nieruchomości Wspólnej Wrocław, -----
- b) czterech zewnętrznych miejsc postojowych (w tym dwóch dla osób niepełnosprawnych), znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej Wrocław, zaznaczonych kolorem niebieskim na planie stanowiącym Załącznik nr 4 do powołanego wyżej aktu notarialnego

1)

- pod bezpłatny montaż i eksploatację urządzeń zasilanych energią elektryczną, zaznaczonych na planie stanowiącym Załącznik nr 5 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 8626/2021, -----
- d) części elewacji Budynku Hotel Wrocław, przeznaczonych w szczególności na montaż i eksploatację szyldów, logotypów lub reklam o łącznej powierzchni 231,02 m<sup>2</sup>, zaznaczonej na planie, stanowiącym Załącznik nr 6 do powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 8626/2021, -----

z zastrzeżeniem możliwości dokonywania przez właściciela Lokalu U2 Wrocław oraz właściciela lokalu w Budynku Hotel Wrocław (jako współwłaściciela Nieruchomości Wspólnej Wrocław) na rzecz którego ma zostać przeniesione prawo do korzystania i pobierania pożytków ze wskazanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej Wrocław, zmian ustalonego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej Wrocław w powyższym zakresie, jednakże w sposób nienaruszający praw właścicieli innych lokali, a nadto prawo ujawnienia tych uprawnień w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej Wrocław, przy czym uprawniony z tytułu opisanego wyżej podziału do korzystania, zobowiązany będzie do utrzymania tych części Nieruchomości Wspólnej Wrocław w należyтым stanie technicznym, zaś opisane powyżej uprawnienia winny być wykonywane w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w Budynku Hotel Wrocław, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionego z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone na częściach wspólnych urządzenia zasilane będą energią elektryczną. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem U3 (litera „U” trzy), o powierzchni użytkowej 265,86 m<sup>2</sup> (dwieście sześćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składający się z dwunastu pomieszczeń i dwóch pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, usytuowany na 1 (pierwszej) kondygnacji, w Budynku

dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem łamane przez siedem)  
(„Lokal U3 Wrocław”); -----

z własnością Lokalu U3 Wrocław związany jest udział wynoszący  
26586/296107 części w Nieruchomości Wspólnej Wrocław; -----  
w dziale II tej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Spółki na  
podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali  
niemieszkalnych, udokumentowanego powołanym wyżej aktem notarialnym  
Repertorium A nr 94/2022; -----  
działy III i IV tej księgi wieczystej nie zawierają wpisów, zaś działy od I do IV  
tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Opisane wyżej lokale łącznie zwane są w dalszej części niniejszego aktu  
notarialnego jako „Lokale w Hotelu Wrocław”. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane Odpisy zwykłe ksiąg  
wieczystych: Kw Nr WR1K/00429224/9, Kw Nr WR1K/00429227/0 i Kw Nr  
WR1K/00429228/7, wydane przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg  
wieczystych w dniu 21 lipca 2022 roku (sygnatury wniosków: EUKW/21.7/od 173  
175/2022). -----

4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----  
Lokale w Hotelu Wrocław Spółka nabyła na podstawie oświadczenia o  
ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego  
powołanym wyżej aktem notarialnym Repertorium A nr 94/2022; -----  
Lokale w Hotelu Wrocław nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami  
rzecзовymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ  
na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu  
nimi, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy ani użyczenia, jak również  
żadna osoba trzecia nie korzysta z nich w sposób bezumowny; -----  
nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące Lokali  
w Hotelu Wrocław; -----  
wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Lokali w Hotelu Wrocław, jak  
również podatki zostały do dnia dzisiejszego wniesione, -----  
opisany wyżej stan prawny Lokali w Hotelu Wrocław wynikający z treści ksiąg  
wieczystych, do chwili obecnej nie uległ zmianie, jak również od chwili  
wydania powołanych wyżej odpisów ksiąg wieczystych nie nastąpił zmian

### III.

#### LOKALE W HOTELU PIŁA W PILE

§ 4. 1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Spółka jest (w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotowych lokali) współwłaścicielem nieruchomości położonej w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1 i ulicy 11-go Listopada, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **705** (siedemset pięć), **708** (siedemset osiem), **636/2** (sześćset trzydzieści sześć łamane przez dwa) i **712** (siedemset dwanaście), o łącznym obszarze 0,4667 ha (cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), z obrębu ewidencyjnego numer 0018 („**Nieruchomość Piła**”), dla której Sąd Rejonowy w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr PO1I/00032157/5** („PO” jeden „I” łamane przez zero zero zero trzydzieści dwa tysiące sto pięćdziesiąt siedem łamane przez pięć); -----
- 2) w dziale I-O księgi wieczystej Kw Nr PO1I/00032157/5 sposób korzystania z Nieruchomości Piła został oznaczony „Bi – inne tereny zabudowane”, ujawniony jest budynek, położony w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie, o przeznaczeniu „pozostałe budynki niemieszkalne”, zawierający 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych („**Budynek Hotel Piła**”), z którego wyodrębniono dotychczas poszczególne lokale;-----
- 3) w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw Nr PO1I/00032157/5 wpisane są pod numerami praw 1 i 2 uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw Nr PO1I/00004768/6, to jest odpowiednio: -----
  - a) uprawnienie wynikające z nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieokreślony służebności gruntowej, polegające na prawie przejścia i przejazdu przez działkę gruntu nr ewid. 706/1, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, -----
  - b) uprawnienie wynikające z odpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności gruntowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu, prawie wybudowania i korzystania z miejsc postojowych oraz zagospodarowania terenów zielonych - na nieruchomości obciążonej, to

- f) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr PO11/00032157/5 Spółka wpisana jest w udziale przewyższającym udział związany z własnością przedmiotowych lokali, zaś własność Nieruchomości Piła Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 4629/2016, sporządzonym w dniu 7 czerwca 2016 roku przez Mariusza Kasprzaka, notariusza w Pile, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym oraz umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 4363/2017, sporządzonym w dniu 26 maja 2017 roku przez Mariusza Kasprzaka, notariusza w Pile, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym; -----
- ) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr PO11/00032157/5 wpisane są: -----
- a) pod numerem wpisu 1 – służebność przesyłu nieodpłatna na czas nieoznaczony, z ograniczeniem wykonywania do działki nr ewid. 708 w części o łącznej powierzchni 13,50 m<sup>2</sup>, na rzecz spółki pod firmą Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pile, ---
  - b) pod numerem wpisu 2 – służebność przesyłu na czas nieokreślony, z ograniczeniem wykonywania do działki nr ewid. 705 w części o powierzchni 500,00 m<sup>2</sup>, na rzecz spółki pod firmą Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, -----
  - c) pod numerem wpisu 4 – podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej), zgodnie z którym: -----  
- każdoczesnemu właścicielowi każdego z lokali, do których przylega loggia lub ogródek przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z loggi lub ogródka przylegających bezpośrednio do danego lokalu; -----  
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U6 przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z: zewnętrznych miejsc parkingowych, ogródka i strefy rozładunku zaznaczonych na Załączniku nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, a nadto z lobby zaznaczonego na Załączniku nr 2 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu oraz z części dachu budynku zaznaczonej na Załączniku nr 3 do aktu

niezaburzający estetyki budynku, nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w budynku, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionego z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone urządzenia zasilane będą energią elektryczną; -----

- każdorazowym właścicielom lokali usytuowanych na parterze budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu budynku, przeznaczonych na strefę reklam, zaznaczoną na planie stanowiącym Załącznik nr 4 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu z prawem umieszczania szyldów i logotypów, na warunkach określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności danego lokalu oraz z części dachu budynku z prawem umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, na warunkach określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności danego lokalu jednakże w sposób niezaburzający estetyki budynku, nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w budynku, jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła dziennego do lokali, z zastrzeżeniem obowiązku pokrywania przez uprawnionego z powyższego tytułu kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy umieszczone umieszczone szyldy lub logotypy lub urządzenia zasilane będą energią elektryczną; -----

przy czym właściciele lokali, uprawnieni do wyłącznego korzystania z opisanych wyżej części Nieruchomości Wspólnej, zobowiązani będą do utrzymywania tych części Nieruchomości Wspólnej w należyтым stanie technicznym i porządku oraz dbania o zachowanie estetyki tych części Nieruchomości Wspólnej, -----

zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 1 aktu notarialnego Repertorium A nr 16998/2021, sporządzonego w dniu 21 czerwca 2021 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, -----

d) pod numerem wpisu 5 – sposób zarządu Nieruchomością Wspólną Piła (dalej zdefiniowaną), zgodnie z którym zarząd powierzono spółce pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zarząd powierzony) zgodnie z postanowieniami § 6 nowołaanego wwżej aktu

e) pod numerem wpisu 6 – nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277), zgodnie z postanowieniami § 7 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr16998/2021; -----

działy IV księgi wieczystej Kw Nr PO1I/00032157/5 nie zawiera wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym został okazany odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr PO1I/00032157/5, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Księg Wieczystych w dniu 21 lipca 2022 roku (sygnatura wniosku: UKW/21.7/176/2022), zaś Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki świadcza, że opisany wyżej stan prawny Nieruchomości Piła do chwili obecnej nie nienił się. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

Nieruchomość Piła nie jest obciążona innymi – niż opisane wyżej – ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak również prawami czy roszczeniami osób trzecich, jak również nie istnieją jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością Piła, w szczególności nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, dotyczące Nieruchomości Piła, a ograniczające uprawnienie do rozporządzania przedmiotem niniejszej czynności; -----

Nieruchomość Piła ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicy Konopnickiej; -----

zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie notarialnym wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanym w dniu 9 czerwca 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Piły (znak: PU-VII.6727.490.2021), Nieruchomość Piła znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pocztowej i Marszałka Józefa Piłsudskiego, uchwalonego Uchwałą Nr L/651/14 Rady Miasta Piły z dnia 26 sierpnia 2014 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 4943 z dnia 23 września 2014 roku) i zgodnie z rysunkiem stanowiącym integralną część wyżej wskazanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nieruchomość Piła znajduje się w

zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczeniem, wydanym w dniu 1 czerwca 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Piły (znak: PU-VII.6727.491.2021), zgodnie z uchwałą Rady Miasta Piły w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Piły (Uchwała Nr XXVIII/428/16 z dnia 20 grudnia 2016 roku) Nieruchomość Piła znajduje się na wyznaczonym obszarze rewitalizacji oraz na wyznaczonym obszarze zdegradowanym; Rada Miasta Piły nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 485); zgodnie z art. 11 ust. 6 powołanej wyżej ustawy ustanowione na rzecz Gminy Piła prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji straciło moc; -----  
w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, na podstawie ostatecznej Decyzji nr 461, wydanej w dniu 26 maja 2017 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.6740.1562.2016.VIII), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Spółce pozwolenia na budowę obejmującego budynek hotelowy z lokalami mieszkalnymi, usługami w parterze i garażem podziemnym w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego na działkach nr ewid.: 708, 636/2, 705, 712 (obręb 0018 -Piła 18) w Pile, zmienionej poniższymi ostatecznymi decyzjami, wydanymi z upoważnienia Starosty Piłskiego: -----

- a) Decyzją nr 755, wydaną w dniu 27 sierpnia 2018 roku (znak: AB.6740.664.2018.IV), -----
- b) Decyzją nr 105, wydaną w dniu 1 lutego 2019 roku (znak: AB.6740.1680.2018.IV), -----
- c) Decyzją nr 107, wydaną w dniu 10 lutego 2020 roku (znak: AB.6740.1791.2019.IV), -----
- d) Decyzją nr 906, wydaną w dniu 15 września 2020 roku (znak: AB.6740.1296.2020.IV), -----

Spółka wybudowała na Nieruchomości Piła Budynek Hotel Piła z lokalami mieszkalnymi, usługami w parterze i garażem podziemnym; -----  
zgodnie z Zaświadczeniem Nr 134/21 o zakończeniu budowy obiektu budowlanego wydanym w dniu 24 marca 2021 roku z upoważnienia

poinformował o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu i zaświadczył, że inwestor, to jest Spółka, w dniu 8 marca 2021 roku złożył zawiadomienie o zakończeniu budowy Budynku Hotel Piła z lokalami mieszkalnymi, usługami w parterze oraz sieciami zewnętrznymi na nieruchomości położonej w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, działki nr ewid.: 636/2, 705, 708, 630, 703, 704, 706/1, 707, 712, obręb 0018 Piła, budowa została zrealizowana na podstawie opisanych powyżej decyzji i niniejsze Zaświadczenie, zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zm.), uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu wskazanego w tym Zaświadczeniu; -----

- ) zgodnie z Zaświadczeniem, wydanym w dniu 27 maja 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Piły (GNT-IV.6624.38.2021), dla Budynku Hotel Piła ustalono numer porządkowy 1 (jeden) od ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego; -----
- ) opisane wyżej decyzje nie wygasły ani nie zostały uchylone, jak również nie zachodzą jakiegokolwiek przesłanki, które mogłyby stanowić podstawę do ich wzruszenia, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne albo sądowno-administracyjne, których przedmiotem byłyby powyższe decyzje; -----
- ) Budynku Hotelu Piła znajduje się 285 (dwieście osiemdziesiąt pięć) lokali, w tym 177 (sto siedemdziesiąt siedem) lokali niemieszkalnych i 108 (sto osiem) lokali mieszkalnych;-----
- 0) łączna powierzchnia użytkowa wszystkich znajdujących się w Budynku Hotelu Piła lokali i pomieszczeń przynależnych do lokali, stanowiąca podstawę do ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, wynosi **8.824,53 m<sup>2</sup>** (osiem tysięcy osiemset dwadzieścia cztery całe pięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego);
- 1) w Budynku Hotel Piła znajdują się między innymi: -----
- ) **lokal niemieszkalny, oznaczony numerem K1** (litera „K” jeden), o powierzchni użytkowej **449,26 m<sup>2</sup>** (czterysta czterdzieści dziewięć całych dwadzieścia sześć setnych metra kwadratowego) („**Lokal K1 Piła**”), który: ----  
- usytuowany jest na **1 (pierwszej) kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotelu Piła, -----

b)

c)



art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali, usytuowane na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Piła: **nr K1P1** (litera „K” jeden litera „P” jeden), o powierzchni **23,61 m<sup>2</sup>** (dwadzieścia trzy całe sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), **nr K1P2** (litera „K” jeden litera „P” dwa), o powierzchni **19,42 m<sup>2</sup>** (dziewiętnaście całych czterdzieści dwie setne metra kwadratowego), **nr K1P3** (litera „K” jeden litera „P” trzy), o powierzchni **11,20 m<sup>2</sup>** (jedenaste całych dwadzieścia setnych metra kwadratowego), usytuowane jest na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Piła, -----

- stanowi samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 455, wydane w dniu 28 kwietnia 2021 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.705.47.2021.XV), -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący **50349/882453** części w Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej), -----

) **lokal niemieszkalny, oznaczony numerem U1** (litera „U” jeden), o powierzchni użytkowej **64,10 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt cztery całe dziesięć setnych metra kwadratowego) („Lokal U1 Piła”), który: -----

- usytuowany jest na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Piła, -----

- składa się z pomieszczenia i wc, -----

- stanowi samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 446, wydane w dniu 28 kwietnia 2021 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.705.47.2021.XV), -----

- z własnością którego związany będzie udział wynoszący **6410/882453** części w Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej), -----

) **lokal niemieszkalny, oznaczony numerem U2** (litera „U” dwa), o powierzchni użytkowej **64,30 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt cztery całe trzydzieści setnych metra kwadratowego) („Lokal U2 Piła”), który: -----

- usytuowany jest na **1** (pierwszej) kondygnacji nadziemnej Budynku Hotel Piła, -----

- składa się z pomieszczenia i wc, -----



- Zaświadczenie Nr 447, wydane w dniu 28 kwietnia 2021 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.705.47.2021.XV), -----
- z własnością którego to lokalu związany będzie udział wynoszący **6430/882453** części w Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej), ---
  - ) **lokal niemieszkalny, oznaczony numerem U3** (litera „U” trzy), o powierzchni użytkowej **76,79 m<sup>2</sup>** (siedemdziesiąt sześć całych siedemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego) („**Lokal U3 Piła**”), który: -----
  - usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Piła, -----
  - składa się z pomieszczenia i wc, -----
  - stanowi samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 448, wydane w dniu 28 kwietnia 2021 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.705.47.2021.XV), -----
  - z własnością którego to lokalu związany będzie udział wynoszący **7679/882453** części w Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej), ---
  - ) **lokal niemieszkalny, oznaczony numerem U4** (litera „U” cztery), o powierzchni użytkowej **63,46 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt trzy całe czterdzieści sześć setnych metra kwadratowego) („**Lokal U4 Piła**”), który: -----
  - usytuowany jest na **1** (pierwszej) **kondygnacji nadziemnej** Budynku Hotel Piła, -----
  - składa się z pomieszczenia i wc, -----
  - stanowi samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali, co potwierdza okazane przy niniejszym akcie notarialnym Zaświadczenie Nr 449, wydane w dniu 28 kwietnia 2021 roku z upoważnienia Starosty Piłskiego (znak: AB.705.47.2021.XV), -----
  - z własnością którego to lokalu związany będzie udział wynoszący **6346/882453** części w Nieruchomości Wspólnej Piła (dalej zdefiniowanej); ---
  - 2) nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów Ustawy o Własności Lokali stanowią w szczególności: działki gruntu nr ewid.: 636/2, 705, 708 i 712 oraz części wspólne Budynku Hotel Piła i urządzenia, w tym: fundamenty, mury zewnętrzne, konstrukcyjne, oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, instalacje oraz inne elementy służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielnymi lokalami („**Nieruchomość Wspólna Piła**”), przez

zgodnie z przepisami Ustawy o Własności Lokali, a zatem odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ewentualnie pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, usytuowanych w Budynku Hotel Piła, oraz pomieszczeń do nich przynależnych. -----

Opisane wyżej lokale łącznie zwane są w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Lokale w Hotelu Piła**”. -----

Do niniejszego aktu notarialnego zostały **załączone** rzuty kondygnacji budynku Hotel Piła, z zaznaczeniem na nich Lokali w Hotelu Piła i pomieszczeń do nich przynależnych, sporządzone stosownie do wymogu zawartego w art. 2 ust. 1 Ustawy o Własności Lokali. -----

3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki okazuje przy niniejszym akcie notarialnym: -----

- ) w 5 egzemplarzach – wypis z rejestru gruntów, wydany w dniu 3 listopada 2021 roku z upoważnienia Starosty Pilskiego (Znak: WGK.6642.1.6081.2021), zawierający klauzulę, że dokument ten przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, dotyczący działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **636/2** o obszarze 0,0173 ha, **705** o obszarze 0,1244 ha, **708** o obszarze 0,03236 ha, **712** o obszarze 0,0014 ha, położonych w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 1 (działki nr ewid.: 636/2, 405, 708) i przy ulicy 11 Listopada (działka nr ewid. 712), powiat pilski, województwo wielkopolskie, w jednostce ewidencyjnej – Piła – miasto, w obrębie ewidencyjnym 301901\_1.0018, Piła 18, stanowiących grunty oznaczony symbolem użytku „Bi” – inne tereny zabudowane, -----
- ) pismo wydane w dniu 8 czerwca 2021 z upoważnienia Starosty Pilskiego (znak: WGK.6621.1626.2021.II.3) w odpowiedzi na pismo Spółki w sprawie ujawnienia lokali w rejestrze lokali, z którego wynika, że dane ewidencyjne dotyczące lokali ujawnia się w rejestrze ewidencji lokali na podstawie odpisów aktów notarialnych lub odpisów prawomocnych orzeczeń sądowych oraz zawiadomień o wpisach w księgach wieczystych, które na podstawie art. 23 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 2052 ze zm.) zostają

§ 5. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie niniejszym aktem notarialnym – stosownie do treści art. 7 Ustawy o Własności Lokali – **ustanawia dla Spółki odrębną własność** usytuowanych w budynku Hotelu Piła, położonym w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie: -----

- 1) **lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem K1 1**, bliżej opisanego w § 4 ust. 2 pkt 11) lit. a) tego aktu notarialnego, -----
- 2) **lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U1**, bliżej opisanego w § 4 ust. 2 pkt 11) lit. b) tego aktu notarialnego, -----
- 3) **lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U2**, bliżej opisanego w § 4 ust. 2 pkt 11) lit. c) tego aktu notarialnego, -----
- 4) **lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U3**, bliżej opisanego w § 4 ust. 2 pkt 11) lit. d) tego aktu notarialnego, -----
- 5) **lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem U4**, bliżej opisanego w § 4 ust. 2 pkt 11) lit. e) tego aktu notarialnego, -----

oraz jednocześnie Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki **własność przedmiotowych Lokali w Hotelu Piła** wraz pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w Nieruchomości Wspólnej Piła z nimi związanymi **na rzecz Spółki nabywa**. -----

#### IV.

#### OŚWIADCZENIA OGÓLNE

- § 6. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----
- 1) nie toczy się przeciwko Spółce jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłoby ograniczyć dokonanie czynności udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, a nadto Spółka nie zalega z płatnościami podatku od nieruchomości, jak również innych danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1540 ze zm.); -----
  - 2) w stosunku do Spółki nie została ogłoszona upadłość, a nadto nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o upadłość Spółki; -----

Warszawie z dnia 13 września 2021 roku, do dokonania czynności udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółki, wyrażona w formie uchwały; -----  
Spółka prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) i jest podatnikiem podatku od towarów i usług, niekorzystającym ze zwolnienia od tego podatku; -----  
przedmiotowe lokale znajdują się w posiadaniu Spółki; -----  
Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278). -----

## V.

### OBLIGACJE

§ 7 Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że: ----  
Emitent na podstawie: -----

- a) Uchwały Nr 1/VII/2022 Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 4 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji **serii I** oraz -----
- b) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 454 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”), -----  
wyemituje w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji na okaziciela **serii I**, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 20.000.000,00 zł (dwudziestu milionów złotych), które nie mają postaci dokumentu i zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 861 ze zm.), a następnie zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Obligacje**”) – na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii I emitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Warunki Emisji**”); -----

- wykupu Obligacji, zgodnie z pkt 13-15 Warunków Emisji, -----
  - zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----
  - zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji, -----
- b) Obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----
- c) wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 lipca 2025 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Głównej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----
- d) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) zgodnie z regulacjami tych podmiotów, na rzecz osób będących obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) poprzedzającym dany Dzień Płatności (zdefiniowany w Warunkach Emisji); -----;

(trzydzieści milionów złotych), ustanowiona na Lokalach w Hotelu Poloneza, Lokalu U10A Poloneza, Lokalach w Hotelu Wrocław i Lokalach w Hotelu Piła, z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki (zdefiniowanego w Warunkach Emisji oraz poniżej); -----

- ) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu powyższej hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) lub 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać 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 z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki (zdefiniowany w Warunkach Emisji oraz poniżej) będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku; -----
- ) w dniu 4 lipca 2022 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17, REGON: 362787608, NIP: 5252632794), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000581446, umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, która wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy („Administrator Hipoteki”). -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane powołane wyżej: -----

- a) Uchwała Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 4 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii I, -----
- b) Warunki Emisji Obligacji, -----
- c) Umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji. -----

## VI.

### HIPOTEKA I OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- § 8. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta **ustanawia** na: ----
- ) opisanych w § 1 ust. 2 pkt 11) niniejszego aktu notarialnego: Lokalu U6 Poloneza, Lokalu U6A Poloneza, Lokalu U7 Poloneza, Lokalu U8 Poloneza, Lokalu U9 Poloneza, Lokalu U10 Poloneza, Lokalu U13 Poloneza, -----
  - ) opisanym w § 1 ust. 4 niniejszego aktu notarialnego Lokalu U10A Poloneza, -
  - ) opisanych w § 3 ust. 1 – 3 niniejszego aktu notarialnego: Lokalu U1 Wrocław, Lokalu U2 Wrocław, Lokalu U3 Wrocław, -----
  - ) opisanych w § 4 ust. 2 pkt 11) niniejszego aktu notarialnego: Lokalu K1 Piła, Lokalu U1 Piła, Lokalu U2 Piła, Lokalu U3 Piła, Lokalu U4 Piła, -----

**pod warunkiem** ustanowienia odrębnej własności Lokalu U6 Poloneza, okalu U6A Poloneza, Lokalu U7 Poloneza, Lokalu U8 Poloneza, Lokalu U9 Poloneza, Lokalu U10 Poloneza, Lokalu U13 Poloneza, Lokalu U10A Poloneza, okalu K1 Piła, Lokalu U1 Piła, Lokalu U2 Piła, Lokalu U3 Piła, Lokalu U4 Piła, jest wpisu tych lokali do ksiąg wieczystych, **hipotekę łączną do sumy 1.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako Administratora Hipoteki **celem zabezpieczenia wierzytelności** wynikających z obligacji serii I na okaziciela, które zostaną wyemitowane przez spółkę pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Nr 1/VII/2022 Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 4 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy tym: -----

obligacje nie mają postaci dokumentu, -----  
wielkość emisji obligacji została ustalona do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----  
obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia

z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 lipca 2025 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----

płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) zgodnie z regulacjami tych podmiotów, na rzecz osób będących obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) poprzedzającym dany Dzień Płatności (zdefiniowany w Warunkach Emisji), -----

**tóre to wierzytelności obejmują** należność z tytułu wykupu Obligacji, odsetki z tytułu Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, -----

§ 9. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że Emitent poprzez emisję Obligacji na podstawie Warunków Emisji zobowiązał się do spełnienia na rzecz obligatariuszy świadczeń wynikających z Obligacji, to jest do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z

siebie Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu własnym, lecz na rzecz wierzycieli – obligatariuszy Obligacji serii I, **egzekucji** wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego – **do maksymalnej kwoty 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), postanawiając jednocześnie, że: -----

- 1) egzekucja na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego może być prowadzona wyłącznie z Lokali w Hotelu Poloneza, Lokalu U10A Poloneza, Lokali w Hotelu Wrocław i Lokali w Hotelu Piła, -----
- 2) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Emitenta obowiązku objętego niniejszym tytułem egzekucyjnym jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że Emitent nie zapłacił w całości lub części wymagalnej należności oraz upływ terminu 14 (czternastu) dni od daty wysłania przez Administratora Hipoteki do Emitenta egzemplarza tego oświadczenia, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 896), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -----
- 3) Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności **w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku**, przy czym Administrator Hipoteki ma prawo wielokrotnie występować o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. -----

§ 10. Notariusz poinformował Stawającą o treści: art. 2 i 5 ustawy z dnia 6 marca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204 ze zm.), art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192 ze zm.), art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku – Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 859 ze zm.), art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1540 ze zm.), art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia

az o treści i skutkach prawnych wynikających z art. 777 § 1 pkt 5) i art. 786 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, jeśli wykonanie tytułu zekucyjnego zależy od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada dokumentowi klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo świadczonym. -----

## VII.

### WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

§ 11. Stawajaca zwraca się do czyniącego notariusza o to, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192 ze zm.), dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku: -----

I. do księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00489419/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych o: -----

**wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U6**, o powierzchni użytkowej **22,10 m<sup>2</sup>**, składającego się z sali spotkań/biura, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej numerem 85A) i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **2210/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

**wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U6A**, o powierzchni użytkowej **22,20 m<sup>2</sup>**, składającego się z sali spotkań/biura, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej

nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **2220/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

- 3) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U7**, o powierzchni użytkowej **122,61 m<sup>2</sup>**, składającego się z sali konferencyjnej, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej numerem 85A), do którego przynależą jako **pomieszczenia przynależne: pomieszczenie porządkowe oznaczone numerem S1**, o powierzchni **2,19 m<sup>2</sup>** i **wc oznaczone numerem S2**, o powierzchni **3,90 m<sup>2</sup>**, usytuowane na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **12870/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

- 4) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U8**, o powierzchni użytkowej **13,98 m<sup>2</sup>**, składającego się z biura, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej numerem 85A) i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **1398/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i

- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----
- ) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U9**, o powierzchni użytkowej **254,50 m<sup>2</sup>**, składającego się z lokalu usługowego biurowego, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej numerem 85B), do którego przynależy jako **pomieszczenie przynależne – schowek oznaczony numerem S3**, o powierzchni **2,70 m<sup>2</sup>**, usytuowane na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: ----
- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **25720/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----
- i) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U10**, o powierzchni użytkowej **50,08 m<sup>2</sup>**, składającego się z lokalu usługowego biurowego, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku położonego w Warszawie przy ulicy Poloneza nr 85, 85A, 85B (w części oznaczonej numerem 85A) i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----
- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **5008/890251 części** w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----
- 7) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U13**, o powierzchni użytkowej **86,38 m<sup>2</sup>**, składającego się z siłowni z sauną,

numerem 85A), do którego przynależą jako **pomieszczenie przynależne:** magazyn, oznaczony numerem M2, o powierzchni 23,04 m<sup>2</sup>, magazyn, oznaczony numerem M5, o powierzchni 50,94 m<sup>2</sup>, magazyn, oznaczony numerem M6, o powierzchni 7,03 m<sup>2</sup>, magazyn, oznaczony numerem M7, o powierzchni 7,99 m<sup>2</sup>, magazyn, oznaczony numerem S10, o powierzchni 29,78 m<sup>2</sup>, magazyn, oznaczony numerem S13, o powierzchni 6,56 m<sup>2</sup>, pralnia, oznaczona numerem P1, o powierzchni 7,40 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S6, o powierzchni 8,04 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S8, o powierzchni 3,74 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S9, o powierzchni 6,04 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S11, o powierzchni 4,02 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S12, o powierzchni 2,83 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem S14, o powierzchni 3,73 m<sup>2</sup>, schowek, oznaczony numerem M8, o powierzchni 1,99 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze, oznaczony numerem PG1, o powierzchni 10,27 m<sup>2</sup>, szatnia, oznaczona numerem U12, o powierzchni 38,09 m<sup>2</sup>, usytuowane na 1 (pierwszej) kondygnacji podziemnej budynku i założenie dla tego lokalu księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący 29787/890251 części w nieruchomości wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

II. do księgi wieczystej Kw Nr POII/00032157/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych o: -----

- 1) wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem K1, o powierzchni użytkowej 449,26 m<sup>2</sup>, składającego się z pomieszczenia, usytuowanego na 1 kondygnacji nadziemnej budynku, położonego w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie, do którego to lokalu przynależą pomieszczenia przynależne: nr K1P1, o powierzchni 23,61 m<sup>2</sup>, nr K1P2, o

księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **50349/882453 części** w Nieruchomości Wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
  - b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----
- ) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U1**, o powierzchni użytkowej **64,10 m<sup>2</sup>**, składającego się z pomieszczenia i wc, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku, położonego w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----
- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **6410/882453 części** w Nieruchomości Wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
  - b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----
- ) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U2**, o powierzchni użytkowej **64,30 m<sup>2</sup>**, składającego się z pomieszczenia i wc, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku, położonego w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----
- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **6430/882453 części** w Nieruchomości Wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
  - b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

powierzchni użytkowej **76,79 m<sup>2</sup>**, składającego się z pomieszczenia i wc, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku, położonego w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **7679/882453 części** w Nieruchomości Wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

- 5) **wyodrębnienie** lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem **U4**, o powierzchni użytkowej **63,46 m<sup>2</sup>**, składającego się z pomieszczenia i wc, usytuowanego na **1 kondygnacji nadziemnej** budynku, położonego w Pile przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 1, gmina Miasto Piła, powiat pilski, województwo wielkopolskie i **założenie** dla tego lokalu **księgi wieczystej** oraz **wpis** w nowo założonej księdze wieczystej: -----

- a) w dziale I-Sp, że właścicielowi objętego tą księgą wieczystą lokalu przysługuje udział wynoszący **6346/882453 części** w Nieruchomości Wspólnej (własności nieruchomości oraz części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali), -----
- b) w dziale II własności na rzecz spółki pod firmą „**ARCHE**” **Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (REGON: 710021277, KRS 0000831001); -----

**III. do:** -----

- 1) **ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla Lokali w Hotelu Poloneza** po rozpoznaniu i wykonaniu przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych **wniosku zawartego w pkt I. powyżej**, -----
- 2) **księgi wieczystej, która zostanie założona dla Lokalu U10A Poloneza** po rozpoznaniu i wykonaniu przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych **wniosku**

Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych: Kw Nr WR1K/00429224/9, Kw Nr WR1K/00429227/0, Kw Nr WR1K/00429228/7, -----

4) ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla Lokali w Hotelu Piła po rozpoznaniu i wykonaniu przez Sąd Rejonowy w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku zawartego w pkt II. powyżej, -----

wniosku o wpis w dziale IV tych ksiąg wieczystych hipoteki łącznej do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 362787608, KRS 0000581446) jako Administratora Hipoteki celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji serii I na okaziciela, które zostaną wyemitowane przez spółkę pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Nr 1/VII/2022 Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 4 lipca 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----

obligacje nie mają postaci dokumentu, -----

wielkość emisji obligacji została ustalona do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), -----

obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 lipca 2025 roku poprzez zapłatę przez

(zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, -----  
płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) zgodnie z regulacjami tych podmiotów, na rzecz osób będących obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) poprzedzającym dany Dzień Płatności (zdefiniowany w Warunkach Emisji), -----

**które to wierzytelności obejmują** należność z tytułu wykupu Obligacji, odsetki od Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, -----

**zgodnie z treścią § 8 niniejszego aktu notarialnego.** -----

**Adres do doręczeń dla Administratora Hipoteki – uczestnika postępowania:** Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich nr 17. -----

Do powyższego wniosku zostaną załączone: -----

- 1) **do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych:** (a) powołane w niniejszym akcie notarialnym zaświadczenie o samodzielności Lokali w Hotelu Poloneza, (b) powołane w niniejszym akcie notarialnym rzuty kondygnacji Budynku Hotel Poloneza z zaznaczeniem Lokali w Hotelu Poloneza i pomieszczeń przynależnych, oraz (c) wypis niniejszego aktu notarialnego, -----  
zaś powołany w niniejszym akcie notarialnym wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 10 marca 2022 roku (BG-UE-III.6621.1227.2022.ABA), dotyczący Lokali w Hotelu Poloneza został w oryginale przesłany do Sądu w ślad za wnioskiem wynikającym z aktu -----

do Sądu Rejonowego w Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

(a) powołane w niniejszym akcie notarialnym zaświadczenie o samodzielności Lokali w Hotelu Piła, (b) powołane w niniejszym akcie notarialnym rzuty kondygnacji Budynku Hotel Piła z zaznaczeniem Lokali w Hotelu Piła i pomieszczeń przynależnych, (c) powołany w niniejszym akcie notarialnym wypis z rejestru gruntów, wydany w dniu 3 listopada 2021 roku z upoważnienia Starosty Pileckiego (Znak: WGK.6642.1.6081.2021) w 5 egzemplarzach, (d) wypis niniejszego aktu notarialnego; -----

) do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – wypis niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 12. Wypisy tego aktu notarialnego można wydawać również administratorowi Hipoteki – spółce pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński półka komandytowa z siedzibą w Warszawie – w dowolnej liczbie egzemplarzy. -

### VIII.

#### KOSZTY AKTU

§ 13. 1. Koszty niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księgach wieczystych, w tym opłatę sądową ponosi Spółka, uiszczając je przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej. -----

2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki, w celu pobrania opłat, określa wartość: Lokalu U6 Poloneza na kwotę 309.000,00 zł, Lokalu U6A Poloneza na kwotę 310.000,00 zł, Lokalu U7 Poloneza na kwotę 1.439.000,00 zł, Lokalu U8 Poloneza na kwotę 195.000,00 zł, Lokalu U9 Poloneza na kwotę 2.876.000,00 zł, Lokalu U10 Poloneza na kwotę 560.000,00 zł, Lokalu U13 Poloneza na kwotę 3.330.000,00 zł, Lokalu K1 Piła na kwotę 3.044.000,00 zł, Lokalu U1 Piła na kwotę 434.000,00 zł, Lokalu U2 Piła na kwotę 436.000,00 zł, Lokalu U3 Piła na kwotę 520.000,00 zł, Lokalu U4 Piła na kwotę 430.000,00 zł.----

§ 14. Pobrane koszty wynoszą: -----

a) podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 111 ze zm.) w kwocie **19,00 zł**; -----

sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1125) w łącznej kwocie  $[(100,00 + 200,00 + 100,00) \times 12 + 200,00]$  **5.000,00 zł**; -----

- c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 11), § 11 ust. 2 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w łącznej kwocie  $(7.800,00 + 200,00)$  **8.000,00 zł**; -----
- d) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23% – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) w łącznej kwocie **1.840,00 zł**. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych od oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali dla Spółki nie pobrano, gdyż czynność ta nie jest wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 111 ze zm.). -----

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

**Na oryginale aktu właściwe podpisy Stawającej i notariusza.** -----

### Repertorium A nr 13947/2022

Wypis ten wydano Spółce. -----

Pobrano: -----

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) w kwocie **294,00 zł**; -----

b) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23 % – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) w kwocie **67,62 zł**. -----

Warszawa, dnia dwudziestego pierwszego lipca roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (21.07.2022). -----



*Anna Wnuk-Ogonowska*  
Anna Wnuk-Ogonowska  
**NOTARIUSZ**



## 5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

### UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 4 lipca 2022 roku pomiędzy:

**Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii I emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche S.A. z dnia 4 lipca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

„ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 8211639335, o kapitale zakładowym w wysokości 2.982.300,00 zł

reprezentowana przez:

Grochowskiego Władysława – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

**Zważywszy, że:**

- na mocy planowanej Uchwały Zarządu Arche S.A. na dzień 4 lipca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii I, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych;

*AK*

I

*Q*

*BA*

2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wiarytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na Lokalach określonych w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii I emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Lokali na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 4 lipca 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii I oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji.
4. Do Umowy Emitent dołącza kopie wycen Lokali 1, Lokali 2 i Lokali 3, z których wynika ich wartość oraz kto jest właścicielem nieruchomości na dzień podpisania Umowy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1

[DEFINICJE]

1. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umów ubezpieczenia, o których mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.1. „**Lokale 1**” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej przy ul. Poloneza 85, 85A i 85B, dla której Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/0489419/3, obejmującą działki, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)
U6	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	22,10	309 000
U6A		22,20	310 000
U7		128,7	1 439 000
U8		13,98	195 000
U9		257,20	2 876 000
U10		50,08	560 000
U10A		932,16	10 422 000
U13		297,87	3 330 000
Razem		1724,29	19 441 000

*gł*

- 1.2. Wartość Lokali 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 19.441.000,00 zł.
2. „Lokale 2” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Granicznej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00328861/8, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia a (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)
U1	WR1K/00429224/9	39,41	404 000
U2	WR1K/00429227/0	514,63	4 219 000
U3	WR1K/00429228/7	265,86	2 180 000
RAZEM		819,9	6 803 000

- 2.1. Wartość Lokali 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 6.803.000,00 zł.
3. „Lokale 3” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Pile na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy Pile, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO11/00032157/5, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)
K1	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji nie zostały ustanowione odrębne własności Lokali.	503,46	3 044 000
U1		61,10	434 000
U2		64,30	436 000
U3		76,79	520 000
U4		63,46	430 000
RAZEM		769,11	4 864 000

- 3.1. Wartość Lokali 3 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 4.864.000,00 zł.
4. „Lokale” oznacza łącznie Lokale 1, Lokale 2 i Lokale 3;

5. Wyceny przedmiotu Hipoteki zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego - Agnieszkę Michalak, która została wybrana 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. Skróty wycen Lokali stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;
6. „**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;
7. „**Oświadczenie**” oznacza w stosunku do Lokali oświadczenia złożone przez Emitenta lub aktualnego właściciela poszczególnych z Lokali w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji;
8. Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

## § 2

### [PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii I, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje
2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - cesją praw z umów ubezpieczenia Lokali, które zostaną zawarte dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii I, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
4. Administrator jest zobowiązany do administrowania hipotekami i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po dokonaniu zapisu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować hipotekę umowną łączną na Lokalach o najwyższym pierwszeństwie do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, przy czym w przypadku przydziału Obligacji poniżej 17.000.000,00 (siedemnaście milionów) złotych Hipoteka zostanie ustanowiona jedynie na Lokalach 1 i Lokalach 2; opisane wyżej Oświadczenie, oraz - cesje praw z umów ubezpieczenia Lokali.

6. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone przed Dniem Emisji.

### § 3

#### [USTANOWIENIE I WYKREŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 31 sierpnia 2023 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Lokalach 1, Lokalach 2 i Lokalach 3 z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji oraz do zwolnienia spod Hipoteki w ściśle określonych okolicznościach opisanych w Warunkach Emisji (o ile zostaną ostatecznie przewidziane).

### § 4

#### [USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Zawarcie umów cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali nastąpi przed Dniem Emisji określonym w Warunkach Emisji. Do tego dnia Emitent zobowiązuje się zawrzeć ubezpieczenia majątkowe dla Lokali na poniższych warunkach, z uwzględnieniem § 2 ust. 5 dotyczącego zmniejszenia wartości zabezpieczenia w przypadku przydziału poniżej określonej kwoty.
2. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia
3. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia.
4. Przelew (cesja) obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia;
5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
6. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polisy) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
7. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie cesji.

§ 5

[ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
  - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Lokale znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
  - 2) nie podejmie żadnych czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, zawarcia Umowy o zmianie treści Hipoteki,
  - 3) nie podejmie żadnych czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Lokalach;
  - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach,
  - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Lokali, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
  - 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Lokali ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Lokali,
  - 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
  - 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
  - 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia Lokali mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polisy.
3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Lokali lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

§ 6

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipotek, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
  - a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
  - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipotek Lokali;
  - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipotek.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

§ 7

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Lokali 1, Lokali 2 lub Lokali 3 lub Cesji.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.

3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
4. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
5. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
6. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
7. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
  - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji
8. Zabezpieczeniem pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych) będzie kaucja (dalej: „Kaucja”) w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych). Kaucja, którą Emitent wpłacił na rachunek bankowy Administratora Hipoteki w związku poprzednią emisją obligacji serii E przez Emitenta, jako zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń mocą niniejszej Umowy zostaje zaliczona na poczet Kaucji wynikającej z niniejszej Umowy, bez konieczności dokonywania dodatkowej wpłaty.

9. Kaucja będzie miała charakter zwrotny w przypadku dobrowolnego zaspokojenia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji i ich wykupu w przewidzianych terminach zgodnie z Warunkami Emisji. Zwrot Kaucji nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od przedłożenia przez Emitenta zaświadczenia o wykupie Obligacji lub innych dokumentów pozwalających na stwierdzenie całkowite wygaśnięcie zobowiązań z Obligacji.
10. Kaucja przeznaczona na wydatki związane z przymusowym dochodzeniem wierzytelności z Obligacji i przeznaczona na ten cel w związku z brakiem dobrowolnej zapłaty przez Emitenta, a następnie zwrócona w toku postępowania egzekucyjnego może zostać przeznaczona na zaliczenie zobowiązań Emitenta zgodnie z ust. 7 powyżej. W przypadku braku takich zobowiązań Emitenta, Kaucja będzie podlegać zwrotowi bezpośrednio Emitentowi.
11. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami, w tym wynikającymi ze złożonej przez Emitenta Kaucji. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli cała Kaucja została przeznaczona zgodnie z jej celem i po jej wykorzystaniu Administrator nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. W przypadku kiedy Kaucja okaże się niewystarczająca na zaspokojenie wszystkich wymaganych kosztów, Administrator wezwie znanych mu Obligatariuszy do dokonania proporcjonalnych wpłat na udokumentowane koszty dochodzenia wierzytelności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
12. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
13. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
14. Administrator zobowiązuje się do dolożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z otrzymanej przez Emitenta Kaucji oraz z Obligatariuszami z ewentualnych należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

## § 8

## [ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy

powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 9  
[WYNAGRODZENIE]

1.

2.

3.

4.

5.

6.

*[Signature]*

*[Signature]*

10

7. Emitent wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej do odbioru faktury VAT oraz na przesłanie faktur oraz not obciążeniowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w Umowie, tj. [amitura@arche.pl](mailto:amitura@arche.pl).

§ 10

[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnym dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym wartości hipotek oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Lokali na rzecz tych Obligatariuszy.
6. Postanowienia niniejszego § 10 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.
7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonanych przydziale Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE,

w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonej mocą niniejszej Umowy.

§ 11

[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 12

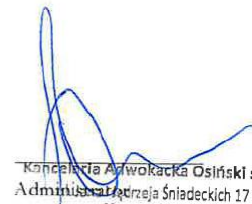
[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

  
Władysław Grochowski

Emitent

„ARCHE” S.A.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa  
tel. 22 319 80 80  
NIP 821-16-39-335, REGON 710021277  
BDO 000078804

  
Kancelaria Adwokacka Osłowski sp.k.  
Administracja Sądowa Śniadeckich 17  
00-654 Warszawa  
NIP: 5252632794 REGON: 36278760800000

## 5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Hipoteki</b>	oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
<b>Autoryzowany Doradca, Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>BondSpot</b>	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13. Warunków Emisji;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza spółkę pod ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300,00 zł
<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa</b>	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
<b>Hipoteka</b>	oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;

<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
<b>Nota Informacyjna</b>	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	oznacza 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji serii I Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;
<b>Obligatariusz</b>	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
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie),
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	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 Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG
<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
<b>Stopa Bazowa</b>	ma znaczenie nadane w pkt. 16.8. Warunków Emisji;

Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020r. poz. 89 ze zm.);
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 2020 r. poz. 2080 z późn. zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii I, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom