

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii J oraz obligacji serii K wyemitowanych przez spółkę pod firmą
i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu



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 na rynku regulowanym 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 MAKLESKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 19 stycznia 2021 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:


Marcin Misztal
*Prezes Zarządu***Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna 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 Ząbczyński
Prezes Zarządu
Leszek Traczyk
Członek Zarządu

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa:	i2 Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Łaciarska 4B, 50 - 104 Wrocław
Numer telefonu:	(+48 71) 376 60 00
Numer faksu:	(+48 71) 797 88 93
Strona internetowa:	www.i2development.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@i2development.pl
NIP:	8971785953
REGON:	022010257
Numer KRS:	0000520460
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

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

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Marcin Misztal - Prezes Zarządu

Gabriela Woś - Tarkowska- Wiceprezes 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

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii J i K do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii J i K do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	3
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
III.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	8
3.1.1.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	8
3.1.2.	Ryzyko związane z epidemią koronawirusa	8
3.1.3.	Ryzyko związane z konkurencją	9
3.1.4.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	9
3.1.5.	Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	9
3.1.6.	Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali	10
3.1.7.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....	10
3.1.8.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali	10
3.1.9.	Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę	11
3.1.10.	Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów	11
3.1.11.	Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym	11
3.1.12.	Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami.....	11
3.1.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą	12
3.1.14.	Ryzyko związane z dźwignią finansową	12
3.1.15.	Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy	13
3.1.16.	Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy	13
3.1.17.	Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi	13
3.1.18.	Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych	13
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	14
3.2.1.	Ryzyko kredytowe	14
3.2.2.	Ryzyko stopy procentowej	14
3.2.3.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	14
3.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	15
3.2.5.	Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia obligacji serii K w ogóle	15
3.2.6.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	15
3.2.7.	Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta	16
3.2.8.	Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza	16
3.2.9.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	17

3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....	17
3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami	18
3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	19
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	20
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW	21
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	21
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	24
4.1. Cel emisji.....	24
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	24
4.3. Wielkość emisji	25
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	25
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	25
4.6. Wykup Obligacji	26
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	27
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	27
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	28
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	30
4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy.....	35
4.10. 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:.....	35
4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	37
4.12. 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	37
4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	37
4.14. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	37
4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.....	38

4.16.	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji	38
4.17.	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	38
V.	ZAŁĄCZNIKI	39
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	39
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	47
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	58
5.4.	Warunki Emisji Obligacji J	65
5.5.	Warunki Emisji Obligacji K	104
5.6.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	130
5.7.	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	179
5.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	215

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 koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane przez Grupę wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie poziomu popytu oraz wzrost kosztów Grupy, a tym samym na pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.2. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Potencjalnie istotny wpływ na rynek deweloperski w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spowolnienie gospodarcze, a nawet recesja. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminową liczbę transakcji oraz ceny aktywów nieruchomościowych. Z drugiej strony w przypadku dużego pogorszenia na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy. Ewentualny spadek cen nieruchomości może

spowodować obniżenie wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Przedmiotowa sytuacja została opisana w pkt 3.2.4. *Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji*.

Skutki epidemii w pierwszej kolejności dotyczą małych przedsiębiorstw o ograniczonych buforach płynności oraz przedsiębiorstw działających przy dużej dźwigni operacyjnej, tzn. mającej duży udział kosztów stałych w przychodach, np. branża handlowa oraz gastronomiczna. Spółki deweloperskie charakteryzują się relatywnie niskim poziomem kosztów stałych w relacji do osiągniętych przychodów, dzięki czemu czasowy spadek liczby dokonanych transakcji nie powinien bardzo szybko przełożyć się na ich sytuację płynnościową. Deweloperzy w najbliższych kwartałach będą zapewne dostosowywać tempo uruchamiania nowych projektów do nowych warunków rynkowych, co wpłynie na mniejsze zapotrzebowanie na kapitał obrotowy w spółkach deweloperskich. Wielu deweloperów ograniczy zakupy nowych gruntów, co również pozytywnie wpłynie na ich sytuację gotówkową. Zmniejszenie skali prowadzonych projektów pozwoli na obniżenie kosztów sprzedaży i marketingu. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

3.1.3. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności poza Wrocław. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.4. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) niska dostępność wykonawców prac budowlanych, (iii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iv) brak dostępu do finansowania, (v) warunki pogodowe, (vi) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vii) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (viii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.5. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W opublikowanym w lutym 2020 r. projekcie nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który

będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 0,6 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 3 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy.

3.1.6. Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami z Grupy przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokalne mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Warunki odstąpienia przez nabywców lokali mieszkalnych od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali wynikają z zawartych w tych umowach postanowień. Należą do nich m.in. niezawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w terminie określonym w umowie czy też zmiana stawki VAT. Należy jednak zaznaczyć, iż zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Grupy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.7. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.8. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana

czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.9. Ryzyko związane z gruntami nabywanymi przez Grupę

W ramach prowadzonej działalności Grupa nabywa grunty, na których planuje realizację projektów deweloperskich. Istnieje ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy w wyniku obniżenia się cen rynkowych, ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne, co może w konsekwencji spowodować zmniejszenie planowanej rentowności wybranych projektów lub wstrzymanie ich realizacji. Z kolei wzrost cen gruntów w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji.

Ponadto lokalizacja gruntu ma istotne znaczenie dla projektu deweloperskiego. Błędna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż mieszkań w tej lokalizacji po zakładanej przez Grupę cenie lub wynajem powierzchni usługowo-biurowych po zakładanych stawkach. Grupa może też nie osiągnąć oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub uzyskać gorsze od zakładanych marże.

Zakup części gruntów został sfinansowany kredytami bankowymi. Ponoszenie przez dłuższy czas kosztów finansowania związanych z finansowaniem zaciągniętym na nabycie gruntu może spowodować spadek rentowności przyszłych projektów deweloperskich Grupy realizowanych na tych gruntach. Zarówno wzrost cen gruntów, jak również spadek wartości gruntów posiadanych przez Grupę w przyszłości może niekorzystnie wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.10. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Grupa dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.11. Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Grupy na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Grupy jest rynek wrocławski. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku wrocławskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.12. Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni

zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Grupie ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Grupę z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 6471 § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.13. Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego wymaga zapewnienia odpowiedniej, wymaganej przez przepisy prawa infrastruktury technicznej, w szczególności dróg wewnętrznych, urządzeń utylizacyjnych czy przyłączy mediów. Brak tego typu infrastruktury na terenie budowy, może skutkować wstrzymaniem wydania pozwolenia na budowę do czasu jej zapewnienia. Nie można również wykluczyć, iż właściwe organy zażądają od danej spółki z Grupy stworzenia odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem deweloperskim, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu kosztów robót budowlanych. Ponadto, nie można wykluczyć, iż zgodna z oczekiwaniami właściwych organów infrastruktura nie będzie wymagana z perspektywy danego projektu. Konieczność realizacji żądanej przez właściwe organy infrastruktury może skutkować opóźnieniem w realizacji danego projektu, jak również wzrostem kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.14. Ryzyko związane z dźwignią finansową

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych i emisji obligacji. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji. Nie można jednak całkowicie wyeliminować pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.15. Ryzyko związane z możliwością naruszenia zobowiązań z umów finansowych przez spółki z Grupy

Umowy finansowe, zawierane przez Grupę w ramach prowadzonej działalności, nakładają na Spółkę oraz Spółki Zależne zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach oraz do przekazywania informacji dotyczących m. in. ich sytuacji finansowej. Niedotrzymanie zobowiązań określonych w umowach kredytowych oraz naruszenie wskazanych w nich zakazów może skutkować podniesieniem oprocentowania zobowiązań finansowych, a w przypadku dalszego niewywiązywania się z narzuconych kowenantów finansowych może w konsekwencji skutkować obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami. Wskazane wyżej czynniki mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

3.1.16. Ryzyko związane z zabezpieczeniem umów oraz obciążeniami ustanowionymi na aktywach Grupy

W toku swojej działalności spółki z Grupy zawierają szereg różnego rodzaju umów. W celu zabezpieczenia wiarytelności z tytułu tych umów, Emitent i Spółki Zależne udzielają zabezpieczeń spłaty zobowiązań wynikających z takich umów. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą w szczególności: zastawy rejestrowe, weksle własne in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi oraz przelew wiarytelności. Wystąpienie trudności w realizacji zobowiązań wynikających z zawartych przez Grupę umów może prowadzić do ich wypowiedzenia oraz rozpoczęcia egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju Grupy.

3.1.17. Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, podmioty z Grupy zawierają transakcje z innymi podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.). Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują głównie pożyczki, podnajem powierzchni biurowej, prowadzenie ksiąg i świadczenie usług z zakresu administracji biurowej, czy zlecanie prac projektowych. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z Grupy mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.1.18. Ryzyko uzależnienia od decyzji administracyjnych

W związku z prowadzoną działalnością, Grupa musi spełniać szereg wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności wiąże się to z koniecznością uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku, gdy brak planu zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie obiektu do użytkowania czy decyzje środowiskowe. Uzyskanie powyższych decyzji stanowi formalnoprawny warunek do zgodnego z prawem rozpoczęcia, prowadzenia i oddania do użytku projektu deweloperskiego. Ewentualne błędy, wewnętrzne sprzeczności w przedmiotowych dokumentach lub

realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w danej decyzji mogą skutkować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia wskazanych przez właściwy organ wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, umożliwiających realizację projektów deweloperskich ani ryzyka istotnego wydłużenia czasu trwania postępowań w przedmiocie ich wydania.

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1. Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji serii J 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).

Oprocentowanie Obligacji serii K ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji.

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).

3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji.

3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji serii J stanowić będzie Hipoteka J ustanowiona na Nieruchomościach a w zakresie Obligacji serii K stanowić będzie Hipoteka K ustanowiona na Lokalach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz obligatariuszy z danej 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.

3.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia obligacji serii K w ogóle

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

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka K została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 13 sierpnia 2021 r. Akt notarialny zawierający oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki K został złożony w dniu 9 listopada 2020 r.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki K do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie lub nie nastąpi wcale.

Hipoteka J dla zabezpieczenia obligacji serii J została ustanowiona i wpisana w ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

3.2.6. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółkami z Grupy Emitenta będącymi właścicielami nieruchomości, na których zostały ustanowione hipoteki Obligacji serii J został zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na

zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy właściciele nieruchomości zobowiązali się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki K do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa obowiązuje do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Emitenta istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następane Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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 ww. serii Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariuszy większej ilości żądań przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie wszystkich roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może utratą płynności przez Emitenta w konsekwencji poniesieniem strat przez samych obligatariuszy. Niezależnie od powyższego brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić podstawę wszczęcia wobec Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego lub co gorsze postępowania upadłościowego. Według najlepszej wiedzy Emitenta scenariusz, w którym Emitent utraci płynność finansową na skutek powyższego lub realizacji innych ryzyk mogących doprowadzić do takiej sytuacji, które na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie zmaterializowały się, jest mało prawdopodobne.

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

3.2.9. 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 ważne, jeżeli 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.

3.2.10. 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 14.5.12 (Obligacje serii K) i 14.5.14. (Obligacje serii J) 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 będące przedmiotem zabezpieczenia Hipoteki K i Hipoteki J nie są własnością Emitenta i w przypadku upadłości Emitenta nie będą wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż są to składniki majątków podmiotów trzecich i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy nie będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo restrukturyzacyjne, gdyż Hipoteka J i Hipoteka K zostały ustanowione na mieniu należącym do podmiotów trzecich. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast., a prawa i obowiązki obligatariuszy będzie wykonywać kurator obligatariuszy ustanowiony przez sąd.

Nie wyklucza to jednak możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipoteki K i Hipoteki J ustanowionych na nieruchomościach.

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;

3.3. 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 zawiesza obrót instrumentami finansowymi 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 finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania 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 KNF, 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.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu 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 uparczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,

- 4) skutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) skutek 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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 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, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu 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 MAR, 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 Ryneku 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 Rynek 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 Ryneku ASO Catalyst 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 nienależyte 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 nienależyte 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 KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

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 nakłanianie 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

Środki z emisji Obligacji serii J zostały przeznaczone na refinansowanie części obligacji serii C oraz serii F.

Środki z emisji Obligacji serii K zostały przeznaczone na refinansowanie części obligacji serii F i serii G.

Zgodnie z powyższym Emitent poinformował, iż w dniu:

- 7 kwietnia 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii C, o czym poinformował raportem bieżącym nr 22/2020 - Wykup obligacji serii C.
- 14 września 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii G, o czym poinformował raportem bieżącym nr 55/2020 - Przedterminowy wykup obligacji serii G.
- dniu 29 września 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii F, o czym poinformował raportem bieżącym nr 56/2020 - Przedterminowy wykup obligacji serii F.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej www.i2development.pl, w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie/Raporty”.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje serii J są obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi, o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji serii J jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J,

Oferta jest ofertą publiczną w rozumieniu art. 3 Ustawy o ofercie, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Obligacje serii K są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi na dzień emisji (zabezpieczenie zostanie ustanowione w terminie późniejszym zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji), o oprocentowaniu stałym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji serii K jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 24 lipca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K,

Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna

papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: <https://michaelstrom.pl/oferta/i2-development-k> w dniu 27 lipca 2020 roku.

4.3. Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji serii J Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych. W dniu 7 lipca 2020 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 3.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 3.000.000 (trzy miliony) złotych, o czym poinformował raportem ESPI 44/2020 - [Uchwała Zarządu i2 Development S.A. w przedmiocie rozliczenia części wyemitowanych obligacji serii J.](#)

W ramach emisji Obligacji serii K Emitent wyemitował 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji dla obu serii wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji dla obu serii wynosi 1.000,00 (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 serii J	Obligacje serii K
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	18 lutego 2020 roku 2 marca 2020 roku	27 lipca 2020 roku 11 sierpnia 2020 roku
Data przydziału instrumentów dłużnych	4 marca 2020 roku	13 sierpnia 2020 roku
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą	20.000 (dwadzieścia tysięcy)	10.000 (dziesięć tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	brak podziału na transze, redukcja na poziomie 25,95%	brak podziału na transze, redukcja na poziomie 42,206%
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)	10.000 (dziesięć tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc)	

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	81	146
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	81	146
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie dotyczy	
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wynoszą 563 362,5 zł i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.	Łączne koszty wynoszą 330000 zł i składały się z kosztów przygotowania i przeprowadzenia oferty.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji obligacji będą rozliczane w czasie i zostaną zaliczone do pozostałych kosztów finansowych Emitenta	

4.6. Wykup Obligacji

Obligacje serii J

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **31 sierpnia 2021 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.

Obligacje serii K

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **11 sierpnia 2023 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. 5.5 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 załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (*pkt. 5.4 Noty Informacyjnej dla serii J oraz pkt. 5.5. Noty Informacyjnej dla serii K*).

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

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Obligacje serii J

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wyплаты Odsetek.

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

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;

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

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 Dniu Płatności odsetek za I i II Okres Odsetkowy – 0,50%,
- w Dniu Płatności odsetek od III Okresu Odsetkowego- brak premii

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

Obligacje serii K

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.

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.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 11 (jedenastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu; Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

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 I, II, III i IV Okresie Odsetkowym – 1,0%,
- od V Okresu Odsetkowego- brak premii.

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

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**Obligacje serii J**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 17 *Odsetki*,
- punkt 18 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

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

Marża Obligacji Serii J wynosi 4,3 p.p. (cztery i 30/100 punktu procentowego), z zastrzeżeniem, że w przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW marża wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 17.7 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 Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.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	31 maja 2020 r.	25 maja 2020 r.
2.	31 maja 2020 r.	31 sierpnia 2020 r.	24 sierpnia 2020 r.
3.	31 sierpnia 2020 r.	30 listopada 2020 r.	23 listopada 2020 r.
4.	30 listopada 2020 r.	28 lutego 2021 r.	22 lutego 2021 r.
5.	28 lutego 2021 r.	31 maja 2021 r.	24 maja 2021 r.
6.	31 maja 2021 r.	31 sierpnia 2021 r.	24 sierpnia 2021 r.

Obligacje serii K

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 17 *Odsetki*,
- punkt 18 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała jest równa Stopie procentowej (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Procentowa Obligacji Serii K wynosi 6,00 % (sześć procent), z zastrzeżeniem, że:

- A. Stopa Procentowa, do czasu złożenia wniosków o wpis Hipoteki K na Lokalach, będzie podwyższona o 0,5 punktu procentowego w skali roku. W przypadku gdy wnioski o wpis Hipoteki K na Lokalach zostaną złożone w trakcie Okresu Odsetkowego zmiana Stopy Procentowej nastąpi od pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego
- B. W przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW Stopa Procentowa wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku, przy czym:
 - i. W przypadku gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi nie później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od pierwszego kolejnego Okresu Odsetkowego.
 - ii. W przypadku, gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od drugiego kolejnego Okresu Odsetkowego.

Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku spełnienia się łącznie warunków w wskazanych w pkt. A i B Stopa Procentowa zostanie podwyższona o 1,25 p.p.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.6 Warunków Emisji (pkt. 5.5 Noty Informacyjnej).

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	11 listopada 2020	4 listopada 2020
2.	11 listopada 2020	11 lutego 2021	5 lutego 2021
3.	11 lutego 2021	11 maja 2021	4 maja 2021
4.	11 maja 2021	11 sierpnia 2021	4 sierpnia 2021
5.	11 sierpnia 2021	11 listopada 2021	4 listopada 2021
6.	11 listopada 2021	11 lutego 2022	4 lutego 2022
7.	11 lutego 2022	11 maja 2022	4 maja 2022
8.	11 maja 2022	11 sierpnia 2022	4 sierpnia 2022
9.	11 sierpnia 2022	11 listopada 2022	4 listopada 2022
10.	11 listopada 2022	11 lutego 2023	6 lutego 2023
11.	11 lutego 2023	11 maja 2023	4 maja 2023
12.	11 maja 2023	11 sierpnia 2023	4 sierpnia 2023

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

Obligacje serii J

Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych:

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3; („Hipoteka J”), przy czym:
 - skrótów wycen Nieruchomości stanowi załącznik do Warunków Emisji w pkt 5.4.;
 - w dniu 3 marca 2020 roku dłużnicy hipoteczni złożyli oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki J wraz z oświadczeniem o o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 19819/2020) do kwoty równej sumie danej hipoteki z danej 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 2022 r. Akt notarialny został zamieszczony w pkt 5.6 niniejszej Noty Informacyjnej;
- c. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu w dniu 7 września 2020 r. dokonał wpisu Hipoteki J do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem;
 - d. Hipotece J przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo od dnia wpisania Hipoteki J,
 - e. terminy wskazane w pkt c. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
 - f. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
2. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3, na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. Przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości 3 zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3;
 - b. Polisy dla prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
 - e. Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis
 - f. Przeniesienie praw dotyczy umowy ubezpieczenia zawartej pomiędzy ubezpieczającym (i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.) a ubezpieczycielem, na podstawie których wystawiane są polisy
 - g. Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej została zawarta jedna umowa ubezpieczenia prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3, która była aneksowana.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji serii J zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Obligacje serii K

Na dzień wydania Obligacji serii K (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje serii K nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji serii K zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych:

1. hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na Lokalach („Hipoteka K”), przy czym:
 - a. skróty wycen Lokali stanowi załącznik do Warunków Emisji w pkt 5.5.;
 - b. w dniu 9 listopada 2020 roku dłużnik hipoteczny złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki K wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 81018/2020) w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji serii K 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, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r. Akt notarialny został zamieszczony w pkt 5.6 niniejszej Noty Informacyjnej;

- c. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Hipoteki K nie została wpisana do właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali; Hipoteka K zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 13 sierpnia 2021 r.;
- d. terminy wskazane w pkt c. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- e. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- f. Hipoteka K zostanie ustanowiona na Lokalach zgodnie z poniższym:
 - i. „Lokale” oznacza łącznie Lokale B8 i Lokale B9;
 - ii. „**Lokale B8**” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B8.1.U1	Na dzień sporządzenia Warunków	119,54	1 473 000	1 473 000	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej grunt, na którym usytuowane są Lokale B8 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r. Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie stanowią przedmiotu
B8.1.U2	Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokali).	66,87	824 000	824 000	

					zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
Razem		186,41	2 297 000	2 297 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Wartość Lokali B8 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 2.297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych;

- iii. „Lokale B9” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B9.1.01	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokali).	47,39	711 000	717 000	Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej grunt, na którym usytuowane są Lokale B9 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r.
B9.1.02		47,37	711 000	717 000	
B9.1.03		55,64	835 000	842 000	
B9.1.04		59,03	885 000	894 000	
B9.1.05		90,23	1 353 000	1 366 000	
B9.1.06		41,25	619 000	624 000	
B9.1.07		45,94	689 000	696 000	
B9.1.08		45,94	689 000	696 000	
B9.1.09		45,73	686 000	692 000	Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie
B9.1.10		48,21	723 000	730 000	
B9.1.11		48,33	725 000	732 000	
B9.1.12		48,65	730 000	737 000	
B9.1.13		48,49	727 000	734 000	
B9.1.14		44,09	661 000	668 000	

B9.1.15		53,17	797 000	805 000	stanowią przedmiot zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
B9.1.16		35,90	538 000	544 000	
RAZEM		805,36	12 079 000	12 194 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Wartość Lokali B9 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 12.194.000 (dwanaście milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące) złotych.

2. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - a. Została zawarta z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - b. Polisy Lokali wystawione 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 150% wartości przydzielonych Obligacji;
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
 - e. Umowa ubezpieczenia zawiera zapisy umożliwiające dokonanie przelewu praw z tytułu takich polis
 - f. Przeniesienie praw dotyczy umowy ubezpieczenia zawartej pomiędzy ubezpieczającym (i2 sp. z o.o. Przy Arsenale sp.k.) a ubezpieczycielem, na podstawie których wystawiane są polisy
 - g. Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej została zawarta jedna umowa ubezpieczenia Lokali, która była aneksowana.

Szczegółowe informacje w zakresie zabezpieczenia Obligacji serii K zostały opisane w pkt. 11 Warunków Emisji (pkt. 5.5 Noty Informacyjnej).

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

W dniu 18 lutego 2020 roku (w przypadku Obligacji serii J) oraz 24 lipca 2020 roku (w przypadku Obligacji serii K) w zostały zawarte pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowy zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki J i Hipoteki serii K funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	MFTRUST sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska

Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 35/3, 00-519 Warszawa
Telefon:	22 411 11 00
e-mail:	office@mrowiecfialek.com
Numer KRS:	0000579064
REGON:	362668000
NIP:	7010510433

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

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

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

4.10. 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:

Wartość szacunkowa zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 31 grudnia 2019 r., rozumiana jako suma zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych, wyniosła 511.118 tys. zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 96.784 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 402.339 tys. zł,
- zobowiązania przeterminowane: 129 tys. zł.

Wartość szacunkowa zobowiązań Emitenta w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2019 r., rozumiana jako suma zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych, wyniosła 338.155 tys. zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 90.565 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 105.714 tys. zł,
- zobowiązania przeterminowane: 4.167 tys. zł.

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.

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy Emitenta na dzień 31.03.2020 r., które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców Obligacji uprawnień w nich inkorporowanych:

Nazwa spółki w Grupie	Kredytodawca/Pożyczkodawca	Stan kredytu/pożyczki na dzień 31 marca 2020 roku [w złotych]		
		Krótkoter.	Długoter.	Razem
i2 sp. z o.o. Awicenny sp.k.	Alior Bank S.A.	13 718 957,76	0,00	13 718 957,76
i2 Development sp. z o.o. M5 sp.k.	Alior Bank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. Ogrody Grabiszyńskie sp.k.	Alior Bank S.A.	12 840 204,16	0,00	12 840 204,16
i2 Development sp. z o.o. Kaszubska sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.	mBank S.A.	1 782 028,74	0,00	1 782 028,74
Concept sp. z o.o. w likwidacji	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 sp. z o.o. przy Arsenale sp.k.	mBank S.A.	0,00	37 439 053,69	37 439 053,69
i2 sp. z o.o.	mBank S.A.	0,00	0,00	0,00
i2 JV sp. z o.o.	Śląski Bank Spółdzielczy Silesia		14 673 560,48	14 673 560,48
i2 Development sp. z o.o. Śrutowa sp.k.	PKO BP	0,00	0,00	0,00
i2 Finanse sp. z o.o.	Wre Projekt sp. z o.o. CBM sp.k. *	0,00	13 208 428,80	13 208 428,80
i2 Development sp. z o.o. P2 sp.k.	M.A. Fundusze sp. z o.o. *	0,00	6 773 378,90	6 773 378,90
i2 Development S.A.	Wre Projekt sp. z o.o. Bieńkowice III sp.k. *	0,00	306 052,70	306 052,70
i2 Development S.A.	Galtoco Investments Limited*	0,00	1 739 411,87	1 739 411,87
Marysia Development s. l.	Kowalski Andrzej*	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria B	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria C	4 104 121,76	0,00	4 104 121,76
i2 Development S.A.	obligacje seria D	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria E	0,00	0,00	0,00
i2 Development S.A.	obligacje seria F	8 583 338,56	0,00	8 583 338,56
i2 Development S.A.	obligacje seria G	9 016 851,54	0,00	9 016 851,54
i2 Development S.A.	obligacje seria H	41 400,00	29 997 168,86	30 038 568,86
i2 Development S.A.	obligacje seria I	15 049 642,45	0,00	15 049 642,45
i2 Development S.A.	obligacje seria J	78 000,00	20 000 706,95	20 078 706,95
Razem		65 214 544,97	124 137 762,25	189 352 307,22

*podmioty powiązane niepodlegające konsolidacji

Emitent w dniu 7 kwietnia poinformowała raportem bieżącym ESPI nr 22/2020 - [Wykup obligacji serii C](#) o całkowitym wykupie obligacji serii C.

Emitent we wrześniu 2020 dokonał wcześniejszego wykupu obligacji serii F i G.

Emitent w październiku dokonał przedterminowego wykupu obligacji serii I.

Emitent w listopadzie dokonał przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii H.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2019 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.i2development.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

Raporty bieżące - <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-biezace>

Raporty okresowe - <https://www.i2development.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-okresowe>

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.12. 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.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

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

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Nieruchomości, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 12 lipca 2019 r. wynosi 8.798.000,00 złotych.

Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 12 lipca 2019 r. wynosi 3.084.000,00 złotych.

Wartość Nieruchomości 3 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 29 listopada 2019 r. wynosi 12.795.000 złotych.

Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wartość Lokali B8 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 2.297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych;

Wartość Lokali B9 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 12.194.000 (dwanaście milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące) złotych.

Wyceny stanowią załączniki do Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej dla serii J oraz pkt. 5.5. Noty Informacyjnej dla serii K).

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.17. 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 poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 11.01.2021 godz. 22:01:00

Numer KRS: 0000520460

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.08.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	45	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/224663/20/570	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 022010257, NIP: 8971785953
3.Firma, pod którą spółka działa	I2 DEVELOPMENT 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. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. ŁACIARSKA, nr 4B, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-104, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	26.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9132/2014.
	2	15.10.2014 R., REP. A 16108/2014, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ 51 B, ZMIENIONO § 8 UST. 1 STATUTU
	3	17.04.2015 R., REP. A NR 5156/2015 NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 9 STATUTU SPÓŁKI.
	4	20.04.2015 R., REP. A NR 5182/2015 ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, ZMIENIONO § 1, 8 UST. 1, 9 I 24 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	5	26.06.2015 R., REP. A NR 8393/2015, ASESOR NOTARIALNY ANNA BEM, ZSTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B; ZMIENIONO: §6, §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27; DODANO: §28.
	6	08.10.2015 R., REP. A NR 12118/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU
	7	08.10.2015 R., REP. A NR 12114/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY ANNA BEM, ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI I MARTA SZAFRAŃSKA SPÓŁKA PARTNERSKA WE WROCŁAWIU, PRZY UL. RUSKIEJ NR 51 B. ZMIENIONO § 7 UST. 1 STATUTU.
	8	03.11.2015 R., ANNA BEM ZASTĘPCA NOTARIUSZA SEBASTIANA SZAFRAŃSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SZEWSKIEJ 8 WE WROCŁAWIU; REP. A NR 13562/2015 ORAZ OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYSOKOŚCI OBJĘTEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, 22.04.2016 R., NOTARIUSZ WOJCIECH KAMIŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. RUSKIEJ 51B WE WROCŁAWIU; REP. A NR 38533/2016; ZMIENIONO: § 7 UST. 1 STATUTU.

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	UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z DNIA 24.06.2014 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN SZAFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. RUSKA 51B, REP. A NR 9046/2014.

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	KORFANTOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji	0000439659
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5. Numer REGON	022010257
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		9 700 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji		9700000
4.Wartość nominalna akcji		1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		9 700 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	92 877 242,40 ZŁ
	2	92 728 757,60 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	8000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	1700000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

	uprzywilejowane	
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	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 zmiennych
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		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MISZTAŁ
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	84120407376
	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	WOŚ TARKOWSKA
	2.Imiona	GABRIELA
	3.Numer PESEL/REGON	80063000289
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	KUCZYŃSKI
		2.Imiona	RADOSŁAW MICHAŁ
		3.Numer PESEL	70062100912
	2	1.Nazwisko	KLIMCZAK
		2.Imiona	JAKUB MICHAŁ
		3.Numer PESEL	80020400453
	3	1.Nazwisko	PUCHALSKI
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	76050303271
	4	1.Nazwisko	GABRYŚIAK
		2.Imiona	MICHAŁ MAREK
		3.Numer PESEL	85010418557
	5	1.Nazwisko	KOWALSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	65080503517

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, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	5	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	9	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

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	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	26.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

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	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	19.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	13.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	14.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

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	31.12.2014

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 21.09.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta**STATUT SPÓŁKI
i2 DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
tekst jednolity
(22 kwietnia 2016 r.)****I. POSTANOWIENIA OGÓLNE****§ 1**

Spółka będzie prowadzona pod firmą **i2 Development Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy firmy w skrócie **i2 Development S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego oraz firmy w tłumaczeniu na języki obce. -----

§ 2

Siedzibą Spółki jest Wrocław. -----

§ 3

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz inne kraje. -----

§ 4

Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały, filie, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa, przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą, jak również tworzyć i prowadzić ośrodki badawczo - rozwojowe, zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe z zachowaniem przepisów prawa. -----

§ 5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**§ 6**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, najem nieruchomości i obejmuje w szczególności następujące czynności:-----
 - 1) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
 - 2) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
 - 3) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 - 4) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
 - 5) PKD 43.1 Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę, -----
 - 6) PKD 43.3 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,-----
 - 7) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
 - 8) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach, -----
 - 9) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów. -----
 - 10) PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
 - 11) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
 - 12) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.-----



- 13) PKD 68.31.2 Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
 - 14) PKD 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,-----
 - 15) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
 - 16) PKD 63.12.Z Działalność portali internetowych,-----
 - 17) PKD 63.99.Z Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 18) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,-----
 - 19) PKD 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,-----
 - 20) PKD 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - 21) PKD 73.1 Reklama,-----
 - 22) PKD 63.11.Z Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,-----
 - 23) PKD 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,-----
 - 24) PKD 45.11.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,-----
 - 25) PKD 45.19.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
 - 26) PKD 45.40.Z Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich,-----
 - 27) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.-----
2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych, wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, to rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.-----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.700.000 (dziewięć milionów siedemset tysięcy) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, w tym:-----
 - a) 8.000.000 (osiem milionów) akcji zwykłych imiennych serii A;-----
 - b) 1.700.000 (jeden milion siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B.-----
2. Akcje serii A zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem spółki i objęte przez założycieli Spółki w następujących ilościach:-----
 - I. Marcin Misztal – 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł,-----
 - II. Andrzej Kowalski - 2.025.000 (słownie dwa miliony dwadzieścia pięć tysięcy) akcji serii A o nominalnej wartości 0,10 zł akcja, o łącznej wartości nominalnej 202.500 zł.-----
3. Każdy akcjonariusz może mieć dowolną ilość akcji.-----
4. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----



5. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji. Wszystkie akcje uczestniczą w dywidendzie w równej wysokości.-----
6. Akcje imienne Spółki, staną się akcjami na okaziciela z chwilą ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.-----
7. Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----
8. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i fundusze celowe. -----

§ 8

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony drogą emisji nowych akcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może także nastąpić w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji. -----
3. Spółka może podwyższać kapitał zakładowy ze środków własnych zgodnie z art. 442 kodeksu spółek handlowych. -----

§ 9

1. Akcje są zbywalne.-----
2. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusze - posiadacze akcji imiennych zastrzegają dla siebie prawo pierwokupu zbywanych przez innych akcjonariuszy akcji imiennych.-----
3. Do chwili dematerializacji akcji, akcjonariusz może zbyć akcje imienne spółki osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że inni Akcjonariusze nie wykonują swojego prawa pierwokupu w terminie 14 dni od daty zawiadomienia ich przez Akcjonariusza o zamiarze zbycia. -----
4. Akcje na okaziciela są zbywane bez ograniczeń. -----

§ 10

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 § 1 kodeksu spółek handlowych.-----
2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. -----
4. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki. -----
5. Akcje mogą być także umarzane z czystego zysku. Umorzenie akcji z czystego zysku może nastąpić dopiero po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu zysku za poprzedni rok obrotowy. -----

§ 11

Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa, a także warranty subskrypcyjne.-----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 12

Organami Spółki są:-----

- A. Zarząd.-----
B. Rada Nadzorcza.-----
C. Walne Zgromadzenie.-----

A. ZARZĄD

§ 13

1. Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych okres wspólnej kadencji wynoszącej 3 lata.-----
2. Rada Nadzorcza powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach członków Zarządu Spółki oraz określa liczbę członków Zarządu.-----
3. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie, bilans oraz rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania.-----

§ 14

1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją w sądzie i poza sądem, wobec władz i osób trzecich.-----
2. Zarząd upoważniony jest do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz składania podpisów.-----
3. Jeżeli konkretna sprawa, dotycząca zarządzania Spółką, nie jest zastrzeżona Statutem lub bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, to należy do kompetencji Zarządu Spółki.-----
4. Zarząd, przed zawarciem przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy.-----

§ 15

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie.-----
2. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd Spółką.-----
3. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu takiej uchwały.-----
4. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu, ustalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.-----

B. RADA NADZORCZA

§16

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Rada Nadzorcza będzie składać się z przynajmniej 5 (pięciu) członków.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej trzy lata.-----
3. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie w trybie głosowania Przewodniczącą Rady Nadzorczej.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----
5. Rada może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.-----
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.-----
7. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
8. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. ----
9. Jeżeli w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji spadnie poniżej minimalnej liczby członków określonej zgodnie z ust. 1 powyżej, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który będzie sprawował swoje czynności do czasu dokonania wyboru jego następcy przez najbliższe Walne Zgromadzenie lub zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji przez Walne Zgromadzenie.-----
10. Rada Nadzorcza uzupełniona o członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia członka Rady Nadzorczej powołanego w drodze kooptacji albo wyboru jego następcy.-----
11. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z członkami Zarządu i reprezentuje Spółkę w sporach z członkami Zarządu.-----
12. Przy czynnościach określonych w ust. 11 powyżej, Rada Nadzorcza reprezentowana jest przez Przewodniczącą albo Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej po uprzednim podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.-----
13. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką przewidziane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) (2005/162/WE) z uwzględnieniem Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności. W przypadku zaistnienia sytuacji powodującej niespełnienie przesłanek niezależności, członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółkę.-----



14. W sytuacji, gdy nie są spełnione wymogi określone w ust. 13 powyżej, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania zmian w składzie Rady Nadzorczej polegających na dostosowaniu liczby niezależnych członków do wymagań statutowych, Rada Nadzorcza działa w składzie dotychczasowym. -----

§17

1. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady. -----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez doręczenie wszystkim członkom Rady zawiadomień, w formie pisemnej, faksu, poczty elektronicznej bądź w jakiegokolwiek innej formie umożliwiającej członkowi Rady Nadzorczej zapoznanie się z treścią zawiadomienia, określających datę, miejsce i porządek obrad, na co najmniej 5 (pięć) dni roboczych przed ustaloną datą posiedzenia. -----
3. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej. W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub za pośrednictwem telefonu lub innych środków umożliwiających bezpośrednie porozumiewanie się na odległość. Uchwały podejmowane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się są ważne, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i większość z nich głosowała za podjęciem uchwały. -----
5. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze głosowania pisemnego bez zwoływania posiedzenia, pod warunkiem, że żaden z członków Rady Nadzorczej nie zgłosi zastrzeżeń co do takiej formy głosowania i wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej, nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. -----
7. Rada zbiera się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej na zaproszenie przewodniczącego Rady lub żądanie Zarządu. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, przy czym obowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej. -----

§18

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do badania sytuacji Spółki i może wyznaczyć w tym celu wykwalifikowanych doradców, którzy będą współpracować z Zarządem przez dłuższy okres czasu. -----
3. Oprócz spraw wskazanych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w innych postanowieniach niniejszego Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy, w szczególności: -----
 - a) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki; -----
 - b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze

- stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z tej oceny; -----
- c) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; -----
 - d) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu; -----
 - e) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; -----
 - f) przyjmowanie jednolitego tekstu Statutu Spółki; -----
 - g) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia; -----
 - h) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu; -----
 - i) wyrażanie zgody na zajmowanie stanowisk przez członków Zarządu w organach innych spółek oraz pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia. -----
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie Zarządowi zgody na: -----
- a) nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - b) zbywanie akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - c) nabywanie (obejmowanie) akcji, udziałów lub innych tytułów uczestnictwa w spółkach o wartości przekraczającej [10.000.000,00] euro; -----
 - d) tworzenie oddziałów Spółki za granicą; -----
 - e) zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym (zgodnie z § 14 ust. 4); -----
 - f) wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. -----
5. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Rada Nadzorcza powinna: -----
- a) raz w roku sporządzać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; -----
 - b) raz w roku dokonać i przedstawiać Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy; -----
 - c) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. -----
6. Począwszy od chwili dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., dla ważności uchwał i zgód Rady Nadzorczej o których mowa w ust. 2 lit. a), h), i) oraz ust. 3 lit. b), c), e) i f) powyżej, wymagane jest oddanie głosu za podjęciem uchwały przynajmniej przez jednego członka niezależnego, o którym mowa w § 16 ust. 13. -----
7. Rada Nadzorcza jest uprawniona do żądania od Zarządu oraz pracowników Spółki informacji i wyjaśnień dotyczących Spółki i jej działalności, które uzna za niezbędne dla realizacji należących do niej kompetencji. -----
8. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują jako wynagrodzenie kwoty, których wysokość ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady przysługuje również zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. -----



§19

1. Rada Nadzorcza może powołać komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. -----
2. Rada Nadzorcza, która liczy 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu, ---
3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności: -----
 - a) ----- m
monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; -----
 - b) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; -----
 - c) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; -----
 - d) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta; -----
 - e) nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym; -----
 - f) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki. -----
4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet do spraw wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania komitetów Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej. -----
5. Postanowienia § 19 ust. 1-3 wchodzi w życie z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną. -----

§20

Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§21

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego Spółki. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jednak jeśli wszystkie akcje Spółki są imienne, Walne Zgromadzenie może być zwołane poprzez wysłanie co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską. W takim wypadku zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską zawiadomienie może również być wysłane pocztą elektroniczną, jeżeli akcjonariusz uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
4. Jednakże wraz z momentem, w którym Spółka stanie się spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, Walne Zgromadzenie zwołuje się przez dokonanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----



5. Od dnia, w którym Spółka stanie się spółką publiczną, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie mogło zawierać informację o możliwości uczestniczenia przez akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W przypadku ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierającego taką informację, Spółka jest zobowiązana zapewnić akcjonariuszom możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.-----
6. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się we Wrocławiu oraz w Warszawie. -----
7. Walne Zgromadzenie może ustalić Regulamin Walnego Zgromadzenia określający szczegółowo zasady jego działania. -----

§22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: -----
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu oraz zysków i strat za rok ubiegły, ----
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu strat, -----
 - c) udzielenie absolutorium członkom organów władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - d) podwyższenia lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - e) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej, -----
 - f) zmiany Statutu i zmiana przedmiotu działalności Spółki, -----
 - g) połączenie, przekształcenie oraz podział Spółki, -----
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----
 - i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - j) rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
 - k) zmiana przedmiotu działalności gospodarczej, -----
 - l) przesunięcie dnia dywidendy lub rozłożenie wypłaty dywidendy na raty, -----
 - m) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; -----
 - n) emisja obligacji zamiennych oraz emisja warrantów subskrypcyjnych; -----
 - o) tworzenie, użycie i likwidacja kapitałów rezerwowych; -----
 - p) umorzenie akcji; -----
 - q) oraz inne przewidziane w kodeksie spółek handlowych lub przekazane przez Zarząd i Radę Nadzorczą. -----
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, z wyjątkiem przypadków, w których przepisy kodeksu spółek handlowych wymagają dla ważności Zgromadzenia określonej ilości reprezentowanych na nim akcji. -----



2. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki. Zasady te powinny umożliwiać:-----
 - a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym; -----
 - b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad; -----
 - c) wykonywanie osobiście przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia. -----
3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności dowolny członek Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera dowolny członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. -----
4. Walne Zgromadzenie może zarządzić przerwę w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednakże łącznie przerwy w obradach nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni -----

§24

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Z chwilą kiedy Spółka stanie się spółką publiczną, pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w formie elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. -----

§25

1. Na każdą akcję przypada jeden głos. -----
2. Uchwały podejmowane są większością dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, chyba że przepisy prawa lub niniejszego Statutu przewidują surowsze wymogi dla powzięcia danej uchwały. -----
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach organów Spółki albo likwidatora Spółki oraz przy wnioskach o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Poza tym głosowanie tajne zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. -----
4. Pierwsze Walne Zgromadzenie odbyte po tym jak Spółka stanie się spółką publiczną uchwalą Regulamin Walnego Zgromadzenia. -----

V. RACHUNKOWOŚĆ

§26

1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. -----
2. Rok rachunkowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

3. Z czystego zysku odlicza się corocznie 8 procent na kapitał zapasowy tak długo, aż zostanie zebrana suma odpowiadająca 1/3 kapitału zakładowego. Niezależnie mogą być tworzone fundusze: rezerwowy i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----
4. Bilans roczny winien być sporządzony przez Zarząd w ciągu pierwszych trzech miesięcy po upływie roku obrotowego. Bilans winien być zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. -----
5. W przypadku gdy Zwyczajne Walne Zgromadzenie decyduje o wypłacie dywidendy na rzecz akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie może określić dzień według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Od momentu gdy Spółka stanie się spółką publiczną Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwalając wypłatę dywidendy ustala dzień dywidendy i termin wypłaty dywidendy, przy czym powinny być one tak ustalone, aby czas przypadający między nimi nie był dłuższy niż 15 dni roboczych, a projekt uchwały przedstawia Zarząd, po uzgodnieniu wyżej wymienionych terminów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych. -----
6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę i sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy wykazuje zysk, w wysokości określonej przepisami Kodeksu spółek handlowych i z zastrzeżeniem zachowania innych wymogów określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych. -----

§27

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037).-----

§28

1. Założycielami Spółki są:-----
 - 1) Pan Marcin Misztal,-----
 - 2) Pan Andrzej Kowalski.-----

Spółka powstała z przekształcenia Spółki Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.-----



5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1/02/2020

Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

z dnia 18 lutego 2020 roku

w sprawie emisji obligacji serii J

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **i2 Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.
4. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,3% w skali roku.
5. Odsetki będą płatne w okresach 3 (słownie: trzy) miesięcznych.
6. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 483 ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”), przy czym zgodnie z rozporządzeniem 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, nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.
7. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”).
8. Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
9. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
10. Wykup Obligacji serii J nastąpi w dniu 31 sierpnia 2021 r.

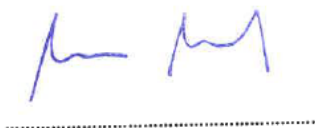
11. Zabezpieczenie Obligacji stanowić będzie hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka lub spółka grupy kapitałowej Spółki, ustanowiona na zasadach określonych w Warunkach emisji Obligacji. Dodatkowo każdy z dłużników hipotecznych złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz administratora hipoteki.
12. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
13. Obligacje mogą zostać wprowadzone do obrotu na ASO BondSpot i ASO GPW. Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji do w/w systemu obrotu.

§ 2.

Szczegółowe warunki emisji obligacji serii J w tym terminy subskrypcji, sposób obejmowania i przydziału obligacji serii J, zasady i terminy realizacji świadczeń z oraz szczegółowe zasady i terminy ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji określone będą przez Emitenta w warunkach emisji obligacji serii J i propozycji nabycia obligacji.

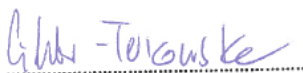
§ 3.

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



Marcin Misztal

Prezes Zarządu



Gabriela Woś-Tarkowska

Wiceprezes Zarządu

Uchwała

**Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 4 marca 2020 roku**

w sprawie przydziału obligacji serii J

§ 1

Zarząd i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia Obligacji i Warunków Emisji Obligacji.
2. W dniu przydziału Obligacji zostanie utworzona ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Oferujący jak Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:


1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

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



Marcin Misztal

Prezes Zarządu



Gabriela Woś-Tarkowska

Wiceprezes Zarządu

Uchwała**z dnia 24 lipca 2020 r.****Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu****w sprawie emisji obligacji serii K****§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, 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, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („**Obligacje**”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 6,00% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm., „**Ustawa o Obrocie**”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. 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 obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach w wskazanych w warunkach emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1 000,00 (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,z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia zastawu rejestrowego na rachunku escrow na zasadach opisanych w warunkach emisji Obligacji.

§ 2.

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

**Marcin Misztal***Prezes Zarządu***Gabriela Woś-Tarkowska***Wiceprezes Zarządu*

Uchwała 1/08/2020

z dnia 13 sierpnia 2020 r.

Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

w sprawie sprostowania uchwały z dnia 24 lipca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii K

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („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”), mając na uwadze postanowienia Uchwały z dnia 24 lipca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii K („Uchwała emisyjna”) w związku z treścią pkt. 17.7 warunków emisji Obligacji serii K, niniejszym prostuje się omyłkę rachunkową w § 1 ust 2, w ten sposób że oprocentowanie może zostać zwiększone o 1,25% , a nie jak pierwotnie wskazano „0,5%”.


§ 2.

1. Pozostała treść Uchwały emisyjnej pozostaje bez zmian.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Uchwała została podjęta jednogłośnie.



Marcin Misztal

Prezes Zarządu



Gabriela Woś-Tarkowska

Wiceprezes Zarządu

Uchwała 2/08/2020

**Zarządu i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 13 sierpnia 2020 roku**

w sprawie przydziału obligacji serii K

§ 1

Zarząd i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić **10.000 (dziesięć tysięcy)** sztuki obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **10.000.000 (dziesięć milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum Informacyjnego.
2. W dniu przydziału Obligacji zostanie utworzona ewidencja 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 prowadzić będzie Oferujący jak Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:


1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

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



Marcin Misztal

Prezes Zarządu

:



Gabriela Woś-Tarkowska

Wiceprezes Zarządu

:

5.4. Warunki Emisji Obligacji J

Warunki Emisji Obligacji w pkt. 1.41., pkt. 12.1.2 i 13.4. zawierają oczywistą pomyłkę pisarską w zakresie podania błędnego odwołania do punktu, w którym zawarto postanowienia dotyczące odsetek, tj. zamiast prawidłowego pkt. 17 w w/w punktach Warunków Emisji podano pkt. 16.

ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII J EMITOWANYCH PRZEZ i2 DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ
WE WROCŁAWIU**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII J
EMITOWANYCH PRZEZ:
i2 DEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

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:

i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń dla Cesji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych ;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.15 lub 11.16 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 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, 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 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emitent**” posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną na zabezpieczenie Obligacji, która zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, na warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami);
- 1.22. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1460 ze zmianami);
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „**Lokale**” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia	Wycena (w tys. zł)
B9.1.01	Na dzień sporządzenia Warunków	47,39 m ²	
B9.1.02	Emisji Lokale nie zostały	47,37 m ²	

B9.1.03	wyodrębnione do oddzielnych	55,64 m ²	Wartość po zakończeniu inwestycji (standard deweloperski) 12.158
B9.1.04	ksiąg wieczystych (nie została	59,03 m ²	
B9.1.05	ustanowiona odrębna własność	90,23 m ²	
B9.1.06	Lokali).	41,25 m ²	
B9.1.07		45,94 m ²	
B9.1.08		45,94 m ²	
B9.1.09		45,73 m ²	
B9.1.10		48,21 m ²	
B9.1.11		48,33 m ²	
B9.1.12		48,65 m ²	
B9.1.13		48,49 m ²	
B9.1.14		44,09 m ²	
B9.1.15		53,17 m ²	
B9.1.16		35,90 m ²	
RAZEM		805,36 m²	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są w trakcie budowy.

Wartość Lokali po zakończeniu inwestycji zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 12 lutego 2020 r. będzie wynosić 12.158.000 (dwanaście milionów sto pięćdziesiąt osiem tysięcy) złotych;

- 1.26. „**Marża**” oznacza 4,30 punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem, że w przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW marża wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku.
 - 1.26.1. W przypadku gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi nie później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od pierwszego kolejnego Okresu Odsetkowego.
 - 1.26.2. W przypadku, gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od drugiego kolejnego Okresu Odsetkowego;
- 1.27. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) okresowe jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta. Skonsolidowane sprawozdania finansowe będą sporządzane zgodnie z MSSF.
- 1.28. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;

- 1.29. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.30. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.31. „Nieruchomości” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 i Nieruchomość 4 (Nieruchomość 4 wejdzie w skład Nieruchomości pod warunkiem przydziału Obligacji na kwotę powyżej 17.000.000 PLN);
- 1.32. „Nieruchomość 1” oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00112545/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 4/2. Właścicielem Nieruchomości 1 jest spółka osobowa, tj. Mazur sp.j.
- Wartość Nieruchomości 1 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 12 lipca 2019 r. wynosi 8.798.000,00 złotych.
- Na dzień 18 lutego 2020 r. do działu IV Ksiąg Wieczystych wpisana jest hipoteka przymusowa 1.364.000,00 (jeden milion trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych na rzecz Skarbu Państwa - Prezydent Wrocławia w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności oraz umowna do sumy 4 874 122,44 (cztery miliony osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia dwa 44/100) spółki z Grupy Emitenta, tj. i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k. (KRS 0000766284).
- W dniu 13 listopada 2019 roku został złożony wniosek do sądu o wykreślenie hipoteki przymusowej.
- Przed Dniem Emisji spółka z Grupy Emitenta zobowiązana jest nabyć Nieruchomość 1.
- 1.33. „Nieruchomość 2” oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 13/18, która powstanie po Dniu Emisji poprzez wydzielenie tej działki z księgi wieczystej o numerze WR1K/00356281/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych do nowej księgi wieczystej.
- Zgodnie z aktualnym odpisem z księgi wieczystej właścicielem Nieruchomości 2 jest Skarb Państwa- Prezydent Wrocławia, a użytkownikiem wieczystym Budimex Nieruchomości sp. z o.o. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji podmiot z Grupy Emitenta nabył i opłacił Nieruchomość 2, a wniosek odzwierciedlający stan faktyczny został złożony do właściwego sadu wieczystoksięgowego.
- Wartość Nieruchomości 2 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 12 lipca 2019 r. wynosi 3.084.000,00 złotych.
- 1.33.1. „Nieruchomość 3” oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi

księgę wieczystą o numerze WR1K/00201673/7 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30.

Właścicielem Nieruchomości 3 jest i2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000591533)

Wartość Nieruchomości 3 zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 29 listopada 2019 r. wynosi 12.795.000 złotych.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej widnieje wzmianka w zakresie wpisu hipoteki. Przed Dniem Emisji, Emitent dostarczy do Oferującego dokument od administratora hipoteki Obligacji Serii C Emitenta, w którym administrator wyrazi zgodę na wycofanie wniosku w zakresie wpisu hipoteki do księgi wieczystej Nieruchomości 3 pod warunkiem spłaty części zadłużenia wynikającego z Obligacji Serii C.

1.34. „**Nieruchomość 4**” oznacza łącznie Nieruchomość 4A i Nieruchomość 4B.

1.35. „**Nieruchomość 4A**” oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu obręb Gaj, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00197874/4 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 23/8 i 23/16.

Właścicielem Nieruchomości 4A jest Skarb Państwa, a użytkownikami wieczystymi osoby fizyczne.

Wartość Nieruchomości 4A zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 13 lutego 2020 r. wynosi 4.001.000 złotych.

Na dzień 18 lutego 2020 r. do działu IV Ksiąg Wieczystych wpisana jest hipoteka umowna do sumy 600.000 (sześćset tysięcy) złotych na rzecz spółki z Grupy Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II sp.k. (0000767410) tytułem zabezpieczenia zwrotu zadatku.

1.36. „**Nieruchomość 4B**” oznacza udział w wysokości 17 700/118580 w nieruchomości położonej we Wrocławiu obręb Gaj, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00197871/3 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 23/17 i 23/18.

Wartość Nieruchomości 4B zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 13 lutego 2020 r. wynosi 433.000 złotych.

Właścicielem Nieruchomości 4B jest Skarb Państwa, a współużytkownikami wieczystymi są osoby fizyczne, od których spółka z Grupy Emitenta, tj. i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Żegiestowska II sp.k. (0000767410) zamierza kupić udziały użytkowaniu wieczystym.

- 1.37. „**Obligacje serii C**” oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały nr 1 z dnia 5 stycznia 2017 w sprawie emisji obligacji serii C oraz uchwały nr 1 z dnia 17 grudnia 2019 w sprawie zmiany warunków obligacji serii C;
- 1.38. „**Obligacje serii F**” oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r w sprawie Supplement Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F
- 1.39. „**Obligatariusz**” oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.40. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.41. „**Oferujący**” oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.42. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.43. „**Podmioty Powiązane**” oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.44. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.45. „**Podmiot Zależny**” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
- 1.46. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.47. „**Podstawowa Działalność**” 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 w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.48. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.):

- 1.49. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.50. „**Rachunek Emitenta**” oznacza 82 1140 1140 0000 2219 3100 1001.
- 1.51. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.52. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.53. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.54. „**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*;
- 1.55. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia 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;
- 1.56. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
- 1.57. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.58. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.2 Warunków Emisji;
- 1.59. „**Strona Internetowa**” oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: www.i2development.pl lub inna, która ją zastąpi;
- 1.60. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.61. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483);
- 1.62. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.63. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.64. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta;

- 1.65. „WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate)” oznacza stopę procentową, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom;
- 1.66. „Zadłużenie Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.67. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.68. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.69. „Znaczący Akcjonariusz” oznaczają Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztala, a także podmioty od nich zależne, nie należące do Grupy Emitenta.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J,

4. SERIA OBLIGACJI

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

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na:
- 5.1.1. refinansowanie Obligacji Serii F Emitenta,
 - 5.1.2. refinansowanie kosztów nabycia Nieruchomości 4 (jedynie w przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 PLN)
 - 5.1.3. refinansowanie części Obligacji Serii C Emitenta.

- 5.2. Środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.1, w kwocie nie większej niż 50% wartości przydzielonych Obligacji, zostaną przeznaczone na nabycie przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego celem umorzenia Obligacji Serii F.
- 5.3. W przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 PLN, z zastrzeżeniem pkt. 16 Warunków Emisji Obligacji, środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.2 w kwocie stanowiącej nadwyżkę przydzielonych Obligacji ponad kwotę 17.000.000 PLN zostaną wpłacone przez Oferującego na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości 4 na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisania Hipoteki na Nieruchomości 4.
- 5.4. Pozostałe środki (o ile zostaną po odjęciu środków przeznaczonych na cele wskazane w pkt 5.1.1 do 5.1.2) zostaną przeznaczone na realizację pkt. 5.1.3. i zostaną wpłacone przez Oferującego na rachunek podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji Serii C wyemitowanych przez Emitenta zgodnie z pisemną dyspozycją tego podmiotu lub 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 (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. WARUNEK PRZYDZIAŁU.**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Przed Dniem Emisji Emitent dostarczy Oferującemu:
- 8.2.1. dokument od administratora hipoteki Obligacji Serii C i obligatariuszy Obligacji serii C, w którym administrator i obligatariusze wyrażą zgodę na wycofanie wniosku w zakresie wpisu hipoteki do księgi wieczystej Nieruchomości 3 pod warunkiem spłaty Obligacji serii C o wartości nominalnej 11.000.000 PLN, wraz z odsetkami,
- 8.2.2. potwierdzenie dokonania przelewu na rzecz obligatariuszy Obligacji Serii C z tytułu spłaty części zobowiązań wynikających z Obligacji Serii C, w kwocie odpowiadającej różnicy pomiędzy sumą 11.000.000 PLN i wysokością odsetek na planowany dzień przedterminowego wykupu Obligacji Serii C, a kwotą określoną zgodnie z pkt. 5.5 Warunków Emisji.
- 8.2.3. akt notarialny przeniesienia własności Nieruchomości 1 na rzecz spółki z Grupy Emitenta wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku w zakresie wykreślenia wszystkich istniejących na dzień sporządzenia Warunków Emisji hipotek obciążających Nieruchomość 1.

8.2.4. akt notarialny przeniesienia własności Nieruchomości 2 na rzecz spółki z Grupy Emitenta wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku w zakresie założenia odrębnej księgi wieczystej dla Nieruchomości 2.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem prospektowym nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

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

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

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie **Hipoteka**, która zostanie ustanowiona na Nieruchomościach do kwoty 150 % wartości przydzielonych Obligacji, z zastrzeżeniem pkt. 11.7 poniżej.

11.3. Oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostaną złożone w następujących terminach:

11.3.1. przed Dniem Emisji dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3;

11.3.2. w przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 PLN, z zastrzeżeniem pkt. 16 Warunków Emisji Obligacji, do dnia 30 czerwca 2020 r. dla Nieruchomości 4.

11.4. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki każdy z dłużników hipotecznych złoży na rzecz Administratora Hipoteki w formie aktu notarialnego (i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w przypadku Emitenta, lub (ii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego 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, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2022 r.

11.5. W następujących terminach Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla:

- 11.5.1. do dnia 30 września 2020 r. dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3;
- 11.5.2. w przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 PLN, do 6 miesięcy od dnia wypłaty przez Oferującego środków z pkt. 5.3. dla Nieruchomości 4;
- 11.6. Terminy wskazane w pkt 11.5 uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- 11.7. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie Nieruchomości 3 spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem dostarczenia do Administratora Hipoteki:
 - 11.7.1. kopii pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajdują się Lokale potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Zarząd Emitenta;
 - 11.7.2. oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas, gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała
 - 11.7.3. kopii postanowienia sądu wieczystoksięgowego w zakresie wpisu Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych Lokali potwierdzonego za zgodność z oryginałem przez Zarząd;
 - 11.7.4. oryginał aktu notarialnego ustanawiającego Hipotekę na Lokalach wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego, o którym mowa w pkt. 11.3;
 - 11.7.5. podpisanej/-ych umowy/-ów przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali, zawartych zgodnie z pkt. 11.16.Administrator Hipoteki na wniosek dłużnika hipotecznego wyda oświadczenie w zakresie możliwości zwolnienia Nieruchomości 3 spod Hipoteki.
- 11.8. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.7, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- 11.9. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości spod obciążenia odpowiednią Hipoteką pod warunkiem, że stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie do łącznej wartości szacunkowych nieruchomości mających nadal (po zwolnieniu) stanowić przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższa niż 0,72.
- 11.10. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.9 na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, pod

warunkiem, że Emitent złoży Oferującemu i Administratorowi Hipoteki oświadczenie stwierdzające, iż na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała.

- 11.11. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Nieruchomości, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowując bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wyceny Nieruchomości stanowią Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.12. Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wyceny Lokali stanowią Załącznik nr 2 do Warunków Emisji;
- 11.13. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.4, w terminie 7 dni od umowy przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego danej Nieruchomości lub Lokali.
- 11.14. Zwolnienie działek spod Hipoteki na cele publiczne:
- 11.14.1. działki ewidencyjne będące składową Nieruchomości, które zostały obciążone odpowiednio Hipoteką, a które zgodnie z celem będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne i przyłącza dla instalacji mediów, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia odpowiednio Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę;
- 11.14.2. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych;
- 11.14.3. łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 10% łącznej powierzchni danej nieruchomości, a wyodrębniane działki będą niezabudowane.
- 11.15. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3, na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- 11.15.1. Przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości 3 zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3;
- 11.15.2. Polisy dla prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3 wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości prac budowlanych wykonywanych na Nieruchomości 3;
- 11.15.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;
- 11.15.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.16. W przypadku wystąpienia zdarzenia wskazanego w pkt. 11.7 powyżej, zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali**, a na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
 - 11.16.1. Przed dniem złożenia wniosku do Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 11.7, właściciel Lokali zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - 11.16.2. Polisy dla Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
 - 11.16.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;
 - 11.16.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.17. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta **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;
- 11.18. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.19. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.17 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
 - 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 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 **31 sierpnia 2021 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego 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 lub
- 13.2.3. w wyniku Obowiązkowego Wykupu na zasadach opisanych w punkcie 16.
- 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.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 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.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności
Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia
Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.
- 14.5.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta
(i) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub

- (ii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

14.5.4. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych

Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 70%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

- (i) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, 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 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.
- (ii) Łączne saldo obligacji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
- (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

14.5.6. Spłata pożyczek od Podmiotów Zależnych

Saldo pożyczek od Podmiotów Zależnych od Znaczących Akcjonariuszy, wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta spadnie poniżej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN.

14.5.7. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Podmioty z Grupy udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzycelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzielą jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie

kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.8. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu.

14.5.9. Zysk. Wypłata dywidendy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona jakichkolwiek wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy).

14.5.10. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

- (i) Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- (ii) Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. Transakcje z Podmiotami Powiązanymi

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiejkolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności

w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem prac budowlanych lub je wyprzedzające nie stanowią przypadku naruszenia).

14.5.13. Nabywanie nieruchomości

Łączna wartość poniesionych nakładów gotówkowych Emitenta i pozostałych podmiotów z Grupy Emitenta na nabycie nieruchomości netto (bez VAT), przekroczy w okresie od 30 września 2019 do Dnia Wykupu Obligacji kwotę 23.000.000,00 (dwadzieścia trzy miliony) złotych, przy czym limit ten zostanie podwyższony do kwoty 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych, jeżeli Emitent lub spółka z Grupy Emitenta uzyska prawomocne pozwolenie na użytkowanie inwestycji Bulwar Staromiejski etapów B1 – B5 oraz przekaze finalnym nabywcom (niebędącym podmiotami z Grupy Emitenta ani Podmiotami Powiązanymi) lokale realizowane w ramach tych etapów, których łączna powierzchnia mieszkaniowa (PUM) i użytkowa (PUU) przekroczy 6.500 (sześć tysięcy pięćset) m². W przypadku, gdy Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta pozyska zewnętrzne (od podmiotu spoza Grupy i niebędącego Podmiotem Powiązanym) finansowanie dłużne, którego celem jest finansowanie zakupu gruntów oraz w którym termin zapadalności minimum 90% pozyskanego kapitału przypadać będzie po Dniu Wykupu, powyższy limit będzie podwyższony o łączną wartość nominalną pozyskanego i niewykupionego takiego finansowania dłużnego.

14.5.14. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub

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

14.5.15. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.16. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

14.5.17. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot.

14.5.18. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.19. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 19.1 niniejszych Podstawowych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.20. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego 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
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.21. Wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem 11.7 i 11.9;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.4 i 11.13, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.15 i 11.16 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wyплаты Odsetek.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- 15.3. 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 Dniu Płatności odsetek za I i II Okres Odsetkowy – 0,50%,
 - w Dniu Płatności odsetek od III Okresu Odsetkowego- brak premii.

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

16. Obowiązkowy Wykup

16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego częściowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), w przypadku, gdy:

16.1.1. wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 PLN, a spółka z Grupy Emitenta do dnia 30 czerwca 2020 r. nie zawrze z dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi Nieruchomości 4 umów/ umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste/udziały w użytkowaniu wieczystym Nieruchomości 4 i nie złoży oświadczenia o ustanowienia Hipoteki, Emitent zobowiązany jest wykupić Obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej różnicę pomiędzy wartością nominalną przydzielonych Obligacji a kwotą 17.000.000 PLN, lub

16.1.2. do 10 września 2020 roku nie zostanie wpisana Hipoteka na Nieruchomości 2 z najwyższym pierwszeństwem, Emitent zobowiązany jest wykupić nie mniej niż 2.200 pierwotnie wyemitowanych Obligacji.

16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 16.1. W tym celu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy KDPW:

16.2.1. kwotę należnych Obligatariuszom Odsetek wyliczonych zgodnie z pkt 17 na dzień Obowiązkowego Wykupu, oraz

16.2.2. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wartością nominalną Obligacji podlegających wykupowi a saldem pozostałych środków (niewypłaconych Emitentowi) na rachunku Oferującego zgodnie w pkt. 5.3.

16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

17.1. Płatność Odsetek

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

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

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

17.2. Naliczanie odsetek

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

17.2.2. 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).
- 17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 31 maja 2020 roku (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).
- 17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer	Okresu	Pierwszy dzień danego Okresu	Ostatni dzień danego Okresu
	Odsetkowego	Odsetkowego	Odsetkowego
1.		Dzień Emisji	31 maja 2020 r.
2.		31 maja 2020 r.	31 sierpnia 2020 r.
3.		31 sierpnia 2020 r.	30 listopada 2020 r.
4.		30 listopada 2020 r.	28 lutego 2021 r.
5.		28 lutego 2021 r.	31 maja 2021 r.
6.		31 maja 2021 r.	31 sierpnia 2021 r.

- 17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.
- 17.6. Wysokość Odsetek
- 17.6.1. 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 (jak zdefiniowano poniżej),
- 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).
- 17.7. Ustalanie Stopy Procentowej
- 17.7.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 17.7.2. **Stopę Bazową** stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate)

i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

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

17.7.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

17.7.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

17.7.6. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

17.7.7. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza

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

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

19.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.

19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie

trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 19.3 Warunków Emisji.

- 19.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.
- 20.2. 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.

21. Zgromadzenie Obligatariuszy

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. 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.
- 22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22.3. W sprawach związanych z Obligacjami, **Oferujący** 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.
- 22.4. 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.
- 22.5. 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 Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

23. ZAŁĄCZNIKI

23.1. Skróty wyceny Nieruchomości;

23.2. Skróty wyceny Lokali;

Wrocław, dnia 18 lutego 2020 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	Wiceprezes Zarządu	
Stanowisko	<i>Gabriele Woś-Tarkowska</i>	
Podpis	<i>Gabriele Woś-Tarkowska</i>	

i2 Development S.A.

ul. Łaciarska 4 B, 50-104 Wrocław
KRS 0000520460, REGON 022010257
NIP 8971765953

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



PROJNORM Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań, Tel. +48 61 848 01 66, E-mail: biuro@projnorm.pl, NIP: 781-00-01-992, Regon: 104843008

NR 325B/2019

ZAMAWIAJĄCY:

i2 Sp. z o.o. Stalowa Sp.k.
ul. Łaciarska 4B
50-104 Wrocław

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Stalowej 94 i ul. Stalowej/Mosiężnej (działki nr 4/2, 13/18)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

- **rzecznik majątkowy**

POZNAŃ, dnia **12.07.2019 r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Stalowej 94 ul. Stalowej/Mosiężnej (działki nr 4/2, 13/18)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych częściowo zabudowanych według stanu z dnia oględzin dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Stalowa 94 i Stalowa/Mosiężna

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Wrocław - miasto
obręb ewidencyjny: 0028 Grabiszyn
arkusz mapy: 10

Numer księgi wieczystej	Numer działek ewidencyjnych	Powierzchnia działki [m ²]	Sposób władania
WR1K/00112545/0	4/2	5816	własność
WR1K/00356281/3 (część nieruchomości)	13/18	2102	UW
Suma		7918	

Dla nieruchomości składającej się z działki 4/2 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00112545/0. Właścicielem nieruchomości jest „Mazur” s.j.

Dla nieruchomości składającej się z działek 13/18, 13/19, 13/20, 14/6, 14/7 (tylko działka 13/18 wchodzi w zakres wyceny) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00356281/3. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

W stosunku do omawianego kompleksu nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu uchwalonego 22 grudnia 2016 roku przez Radę Miejską Wrocławia Uchwałą nr XXXIV/711/16, przedmiotowy kompleks nieruchomości oznaczony jest na rysunku planu symbolem 4U-MW tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz częściowo

* Wycena nieruchomości – Wrocław, ul. Stalowa 94 i ul. Stalowa/Mosiężna, dz. 4/2, 13/18 *

wzdłuż północnej granicy 8KDW i 9KDW tereny komunikacji wewnętrznej.

W dacie oględzin działka nr 4/2 jest zabudowana dwoma budynkami magazynowo/biurowymi o powierzchni użytkowej 325,79m² i 3087m², działka nr 13/18 stanowi wolne pole inwestycyjne.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej części nieruchomości gruntowej, według stanu z dnia oględzin i poziomu cen z daty oszacowania.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIE: Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową kompleksu nieruchomości gruntowych zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Stalowej, stanowiących działki nr 4/2, 13/18, o łącznej powierzchni 7918m², według stanu z daty wizji lokalnej i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

11 882 000 zł

Słownie: jedenaście milionów osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

W tym:

Działka zabudowana nr 4/2: 8.798.000 zł; w tym sam grunt 8.120.000 zł

Działka niezabudowana nr 13/18: 3.084.000 zł

Pieczczę i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - **Poznań, dnia 12 lipca 2019r.**

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



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

NR 543B/2019

ZAMAWIAJĄCY:

i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.
ul. Łaciarska 4b
50-104 Wrocław

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej
we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich
(działka 30)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

-

rzecznik majątkowy

POZNAŃ, dnia **29.11.2019r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich (działka 30)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej według stanu z dnia oględzin oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, dla celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Powstańców Śląskich

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0022 Południe
arkusz mapy: 35

Numer księgi wieczystej	Numer działek ewidencyjnych	Powierzchnia działki [m ²]	Sposób władania
WR1K/00201673/7	30	1244	własność
Suma		1244	

Dla nieruchomości składającej się z działki 30 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00201673/7. Właścicielem nieruchomości jest i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Na nieruchomości prowadzona budowa budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym. W dacie oględzin usunięte są kolizje sieci oraz wykonane są ściany szczelinowe.

W stosunku do omawianej nieruchomości nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 11 stycznia 2018 roku Rada Miejska Wrocławia uchwaliła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Uchwała nr L/1177/18 weszła w życie z dniem podjęcia. Kompleks nieruchomości położony jest na terenie jednostki urbanistycznej nr A11 Śródmieście Południowe, na obszarze oznaczonym MU - obszary mieszkaniowo - usługowe; klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń.

W dniu 01.08.2016r. dla nieruchomości Prezydent Wrocławia wydał Decyzję Nr 3863/2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą

* Wycena nieruchomości – Wrocław, ul. Powstańców Śląskich, dz. 30 *

pozwolenia na budowę, zmienionego kolejno w części projektem budowlanym zamiennym, dla którego w dniu 17.02.2017r. Prezydent Wrocławia wydał Decyzję Nr 787/2017 zmieniającą Decyzję Nr 3863/2016.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej (działka 30), z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym i poziomym cen z daty oszacowania.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIE: Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich (działka 30), o powierzchni 1244 m², z uwzględnieniem nakładów związanych z prowadzoną inwestycją, według stanu z daty oględzin nieruchomości i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

12 795 000 zł

Słownie: dwanaście milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich (działka 30), o powierzchni 1244 m², według stanu po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, przy założeniu otrzymaniu dla inwestycji pozwolenia na użytkowanie i poziomu cen z daty oszacowania, określa się na kwotę:

112 374 000 zł

Słownie: sto dwanaście milionów trzysta siedemdziesiąt cztery tysięcy złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - **Poznań, dnia 29 listopada 2019r.**

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



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

NR 111/2020

ZAMAWIAJĄCY:

i2 Development Sp. z o.o. Żegiestowska II Sp.k.
ul. Łaciarska 4B
50-104 Wrocław

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych
położonego we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej
(działki nr 23/8, 23/16, 23/17, 23/18)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

-

rzecznawca majątkowy

POZNAN, dnia **13.02.2020r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych położonego we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej (działki nr 23/8, 23/16, 23/17, 23/18)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej kompleksu nieruchomości gruntowych według stanu z dnia oględzin, bez uwzględnienia nakładów na gruncie, dla potrzeb zabezpieczenia obligacji.

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Żegiestowska
Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0013 Gaj

Numer księgi wieczystej	Numer działek ewidencyjnych	Powierzchnia działki [m ²]	Sposób władania
WR1K/00197874/4	23/8, 23/16	1770	UW
WR1K/00197871/3 (udział 17700/118580)	23/17, 23/18	1497 (udział 223)	UW

Dla nieruchomości składającej się z działek 23/8, 23/16 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00197874/4. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym spółka Waldemar Rajchel w 1/2 części i Janusz Błach w 1/2 części.

Dla nieruchomości składającej się z działek 23/17, 23/18 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00197871/3. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089r. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym Najko Tkaniny Włoskie Beata, Włodzimierz Kosowscy S.j. w 6158/118580 części, JPP 2017 Sp. z o.o. w 1/118580 części, Incepti Development S.A. w 73954/118580 części, Incepti Sp. z o.o. Gaj Sp.k. w 20775/118580 części, Waldemar Rajchel w 8850/118580 części, Janusz Błach w 8850/118580 części.

Obecnie na działce 23/8 znajduje się budynek magazynowy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 968m², który przeznaczony jest do rozbiórki.

* Wycena nieruchomości – Wrocław, ul. Żegiestowska dz. 23/8, 23/16, 23/17, 23/18 *

W stosunku do omawianego kompleksu nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr L/1276/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego W rejonie Alei Armii Krajowej i ulicy Borowskiej we Wrocławiu, przedmiotowe działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 5MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (działka nr 23/8, 23/16) oraz udziału 17700/118580 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (udział w działkach 23/17, 23/18) według stanu z daty oględzin nieruchomości i poziomu cen z daty oszacowania. Nakłady znajdujące się na gruncie nie wchodzą w zakres wyceny.

ZASTOSOWANE PODEJŚCIE: Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową kompleksu nieruchomości gruntowych, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej (działki nr 23/8, 23/16, i udział 17700/118580 23/17, 23/18), według stanu z daty oględzin nieruchomości i poziomu cen z daty oszacowania określa się na kwotę:

4 434 000 zł

Słownie: cztery miliony czterysta trzydzieści cztery tysiące złotych

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - **Poznań, dnia 13 lutego 2020r.**

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



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

NR 102/2020

ZAMAWIAJĄCY:

i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k.
ul. Łaciarska 4b
50-104 Wrocław

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

- rzeczoznawca majątkowy

POZNAN, dnia 12.02.2020r.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B9 *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczący określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji, dla celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, położonym w budynku B9 zgodnie z poniższym zestawieniem:

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Powierzchnia lokali usługowych (m ²)
B9	dz. 5/18	805,36
Razem		805,36

wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz gruncie.

Niewyodrębnione lokale usługowe zwane w dalszej części opracowania jako Lokale usługowe.

W opracowaniu poczyniono następujące założenia:

- po podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności każdy z Lokali usługowych stanie się nieruchomością lokalową z odrębną księgą wieczystą.

**OPIS
NIERUCHOMOŚCI:**

Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Pl. Jana Pawła II

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0001 Stare Miasto
arkusz mapy: 25
Nieruchomość gruntowa:

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Pow. działki (m ²)	nr KW
B9	dz. 5/18	2 363	WR1K/00045425/2

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B9 *

Lokale:

L.p.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Nr KW	Pow. lokali usługowych (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	B9	B9.1.01	Lokal niewyodrębniony	47,39	460/100000
2	B9	B9.1.02	Lokal niewyodrębniony	47,37	460/100000
3	B9	B9.1.03	Lokal niewyodrębniony	55,64	540/100000
4	B9	B9.1.04	Lokal niewyodrębniony	59,03	573/100000
5	B9	B9.1.05	Lokal niewyodrębniony	90,23	876/100000
6	B9	B9.1.06	Lokal niewyodrębniony	41,25	401/100000
7	B9	B9.1.07	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
8	B9	B9.1.08	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
9	B9	B9.1.09	Lokal niewyodrębniony	45,73	444/100000
10	B9	B9.1.10	Lokal niewyodrębniony	48,21	468/100000
11	B9	B9.1.11	Lokal niewyodrębniony	48,33	469/100000
12	B9	B9.1.12	Lokal niewyodrębniony	48,65	473/100000
13	B9	B9.1.13	Lokal niewyodrębniony	48,49	471/100000
14	B9	B9.1.14	Lokal niewyodrębniony	44,09	428/100000
15	B9	B9.1.15	Lokal niewyodrębniony	53,17	516/100000
16	B9	B9.1.16	Lokal niewyodrębniony	35,9	349/100000
Razem				805,36	

Dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek 5/12, 5/15, 5/18, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29 (tylko działka 5/18 wchodzi w zakres wyceny), prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00045425/2. Właścicielem nieruchomości jest i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu.

W dacie oględzin na nieruchomości zapisanej w KW WR1K/00045425/2 prowadzone są jeszcze prace budowlane.

Na datę wyceny Lokale usługowe (w budynku B9) nie posiadają ksiąg wieczystych – zostaną one wyodrębniona po ustanowieniu odrębnej własności nieruchomości lokalowych.

W stosunku do omawianej nieruchomości gruntowej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części obszaru Starego Miasta - rejon Arsenału i ul. św. Mikołaja zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/978/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11.12.2008 r. wyceniana nieruchomość znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U usług.

**ZASTOSOWANE
PODEJŚCIE:**

Wyceny Lokali usługowych dokonano przy zastosowaniu podejścia dochodowego i porównawczego.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B9 *

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18), według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

10 669 000 zł*Słownie: dziesięć milionów sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*

W tym:

Wartość rynkową Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18), według stanu po zakończeniu inwestycji (standard deweloperski) oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

12 158 000 zł*Słownie: dwanaście milionów sto pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych*

W tym:

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Data sporządzenia operatu szacunkowego - **Poznań, dnia 12 lutego 2020r.**

5.5. Warunki Emisji Obligacji K**Warunki Emisji Obligacji**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**SERII K****EMITOWANYCH PRZEZ:****i2 DEVELOPMENT S.A.****Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

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:

i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4b, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**”, „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Zastawu**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, administratora zabezpieczeń dla Cesji i Rachunku Escrow w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zastawu dla Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 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 11.4 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**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);
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emitent**” posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję 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, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną na zabezpieczenie Obligacji, która zostanie ustanowiona na Lokalach na rzecz Administratora Hipoteki, na warunkach wskazanych w pkt. 11.3 Warunków Emisji, do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zmianami);
- 1.22. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1460 ze zmianami);
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.26. „**Lokale**” oznacza łącznie Lokale B8 i Lokale B9;
- 1.27. „**Lokale B8**” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B8.1.U1	Na dzień sporządzenia Warunków	119,54	1 473 000	1 473 000	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji grunt, na którym usytuowane są Lokale B8 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście
B8.1.U2	Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione	66,87	824 000	824 000	

	do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokali).				dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r. Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
Razem		186,41	2 297 000	2 297 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są w trakcie budowy. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji budynek, w którym zlokalizowane są Lokale B8 nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Emitent będzie zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia na Lokalach B8 dopiero po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku i złożenia wniosku w sprawie założenia dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych.

Wartość Lokali B8 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 2.2297.000 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych;

- 1.28. „**Lokale B9**” oznacza lokale usługowe, położone we Wrocławiu na nieruchomości gruntowej przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2:

Symbol	Numer KW	Powierzchnia (m2)	Wycena wg stanu na dzień (zł)		Uwagi
			sporządzania wyceny	zakończeniu inwestycji (standard deweloperski)	
B9.1.01		47,39	711 000	717 000	

B9.1.02	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Lokale nie zostały wyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych (nie została ustanowiona odrębna własność Lokali).	47,37	711 000	717 000	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji grunt, na którym usytuowane są Lokale B9 obciążony jest hipoteką umowną łączną do sumy 228.000.000 (dwieście dwadzieścia osiem milionów) złotych na rzecz mBank Hipoteczny S.A. z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 15/0065 Z DNIA 29.10.2015 r. Dodatkowo widnieją roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A. dwóch hipotek umownych, dla zabezpieczenia spłat kredytów udzielonych osobom fizycznym dla lokali, które nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia i są położone w budynku B3, ustanowionej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu.
B9.1.03		55,64	835 000	842 000	
B9.1.04		59,03	885000	894 000	
B9.1.05		90,23	1 353 000	1 366 000	
B9.1.06		41,25	619 000	624 000	
B9.1.07		45,94	689 000	696 000	
B9.1.08		45,94	689 000	696 000	
B9.1.09		45,73	686 000	692 000	
B9.1.10		48,21	723 000	730 000	
B9.1.11		48,33	725 000	732 000	
B9.1.12		48,65	730 000	737 000	
B9.1.13		48,49	727 000	734 000	
B9.1.14		44,09	661 000	668 000	
B9.1.15		53,17	797 000	805 000	
B9.1.16		35,90	538 000	544 000	
RAZEM		805,36	12 079 000	12 194 000	

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której zostaną wybudowane Lokale jest i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale sp.k. (KRS 0000396856).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Lokale są w trakcie budowy. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji budynek, w którym zlokalizowane są Lokale B9 nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Emitent będzie zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia na Lokalach B9 dopiero po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku i złożenia wniosku w sprawie założenia dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych.

Wartość Lokali B9 po zakończeniu inwestycji (stan deweloperski) zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 15 lipca 2020 r. będzie wynosić 12.194.000 (dwanaście milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące) złotych.

- 1.29. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) okresowe jednostkowe

sprawozdania finansowe Emitenta. Skonsolidowane sprawozdania finansowe będą sporządzane zgodnie z MSSF.

- 1.30. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.31. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.32. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.33. „**Obligacje serii F**” oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie Suplementu Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F;
- 1.34. „**Obligacje serii G**” oznacza obligacje wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 sierpnia 2018 r. w przedmiocie emisji obligacji serii G;
- 1.35. „**Obligatariusz**” oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.36. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;
- 1.37. „**Oferujący**” oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.38. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. „**Podmioty Powiązane**” oznacza podmioty powiązane z Emitentem oraz podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, nie wchodzące w skład Grupy Emitenta;
- 1.40. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.41. „**Podmiot Zależny**” oznacza jednostkę z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta;
- 1.42. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.43. „**Podstawowa Działalność**” 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 w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.44. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.);

- 1.45. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.);
- 1.46. „**Przedmiot Zastawu**” oznacza wierzytelności Emitenta wynikające z umowy Escrow związane z Rachunkiem Escrow;
- 1.47. „**Rachunek Escrow**” oznacza prowadzony na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Bankiem i Administratorem Zabezpieczeń umowę rachunku zastrzeżonego, na podstawie której bank otworzy i będzie prowadził rachunek Escrow na rzecz Emitenta.
- 1.48. „**Rachunek Emitenta**” oznacza 82 1140 1140 0000 2219 3100 1001.
- 1.49. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.50. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.51. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.52. „**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*;
- 1.53. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenia 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;
- 1.54. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.55. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.56. „**Skorygowane Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną jako składnik aktywów wykazane w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.57. „**Stopa Procentowa**” oznacza 6 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 17.7 Warunków Emisji.
- 1.58. „**Strona Internetowa**” oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: www.i2development.pl lub inna, która ją zastąpi;
- 1.59. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.60. „**Transza B8/B9**” oznacza zgodnie z umową kredytu nr 15/0065 z dnia 29.10.2015 r. udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A., dla budynku B8 transzę nr (15/0066) - całkowicie spłaconą na dzień 24.07.2020

r.; dla budynku B9 kolejno transzę III (15/0067) i transzę V (19/0004) – saldo na dzień 20.06.2020 r. wynosi 9.156.226,57 zł;

- 1.61. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.62. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.63. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.64. „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2017 ze zmianami);
- 1.65. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta;
- 1.66. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych (zobowiązań o charakterze odsetkowym) Grupy Emitenta obejmujące w szczególności zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu;
- 1.67. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta, w tym o środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych prowadzonych dla realizowanych projektów;
- 1.68. „**Zastaw Rejestrowy**” oznacza zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu;
- 1.69. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.70. „**Znaczący Akcjonariusz**” oznaczają Pana Andrzeja Kowalskiego oraz Pana Marcina Misztala, a także podmioty od nich zależne, nie należące do Grupy Emitenta.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 24 lipca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K,

4. SERIA OBLIGACJI

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

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na:
 - 5.1.1. refinansowanie Obligacji Serii F Emitenta,
 - 5.1.2. refinansowanie Obligacji Serii G Emitenta,

- 5.2. Środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.1 i 5.1.2, pomniejszone o środki niezbędne do rozliczenia transakcji nabycia przez Emitenta za pośrednictwem Oferującego celem umorzenia Obligacji Serii F i Obligacji Serii G, zostaną wpłacone przez Oferującego 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 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.
- 7.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest dostarczenie do Oferującego oświadczenia mBank Hipoteczny S.A., w którym bank stwierdzi, że w przypadku, gdy zostanie spłacona Transza B8/B9, bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie do innych ksiąg wieczystych Lokali.
- 8. PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.**
- 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 w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
- 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.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie **Hipoteka**, która zostanie ustanowiona na Lokalach do kwoty 150 % wartości przydzielonych Obligacji oraz **Cesja**, z zastrzeżeniem możliwości ustanowienia alternatywnie **Zastawu Rejestrowego** za zasadach opisanych w pkt. 11.5 poniżej.
- 11.3. Hipoteka
- 11.3.1. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, w terminie 3 (trzy) miesięcy od Dnia Emisji Emitent zobowiązany jest:
- a. przesłać do Oferującego kopię decyzji pozwolenia na użytkowanie dla budynku B8/B9, w których zlokalizowane są Lokale lub alternatywnie decyzji pozwolenia na użytkowanie Lokali oraz potwierdzenia dokonania spłaty Transzy B8/B9,

- b. złożyć oświadczenia w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali wchodzących w skład Lokali wraz z ustanowieniem Hipoteki. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wnioski o wpis Hipoteki w księdze wieczystej.
- 11.3.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki każdy z dłużników hipotecznych złoży na rzecz Administratora Hipoteki w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego 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, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
- 11.3.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 13 sierpnia 2021 r.;
- 11.3.4. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, terminy wskazane w pkt (c) uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- 11.3.5. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie jednej lub więcej lokali wchodzących w skład Lokali spod obciążenia odpowiednią Hipoteką pod warunkiem:
- a. dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia, że na dzień złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała
 - b. stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie do łącznej wartości lokali wchodzących w skład Lokali mających nadal (po zwolnieniu) stanowić przedmiot zabezpieczenia nie będzie wyższa niż 0,70, biorąc pod uwagę wartość wyceny lokali wchodzących w skład Lokali w stanie deweloperskim, określonych w operacie, stanowiących Załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- 11.3.6. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt (e) na żądanie Emitenta lub właściciela Lokali, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- 11.3.7. Wycena Lokali została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Rękas, która została wybrana przez Emitenta jako osoba dokonująca wyceny Lokali, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniająca spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skrót wyceny Lokali stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 11.3.8. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (b), w terminie 14 dni od umowy przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego danego Lokalu.
- 11.4. Cesja

- 11.4.1. Z zastrzeżeniem pkt. 11.5 poniżej, Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. W terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych o dnia złożenia wniosku, o którym mowa w (a) zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali;
 - b. Polisy Lokali wystawione 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 150% wartości przydzielonych Obligacji;
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.5. Zastaw Rejestrowy
- 11.5.1. W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od Dnia Emisji, Emitent nie złoży oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zgodnie z pkt (a) powyżej, Emitent zobowiązany będzie w terminie do dnia 25 listopada 2020:
- a. zawrzeć z Administratorem Zastawu umowy zastawu w zakresie Zastawu Rejestrowego.;
 - b. założyć Rachunek Escrow i wpłacić na niego środki pieniężne w wysokości wartości przydzielonych Obligacji,
- 11.5.2. Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego zostanie złożony do właściwego sądu w terminie do dnia 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- 11.5.3. Ustanowienie Zastawów Rejestrowych (to jest wpisanie do rejestru z najwyższym pierwszeństwem) nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.
- 11.5.4. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji.
- 11.5.5. Środki pieniężne znajdujące się na Rachunku Escrow będą mogły być wypłacane tylko na poniższe cele:
- a. na spłatę zobowiązań wynikających z Obligacji,
 - b. na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu do Administratora Hipoteki i Oferującego dokumentów wskazanych w pkt. (a) i pkt (b) oraz zawartych umów cesji zgodnie z pkt 11.4 Warunków Emisji;
- 11.5.6. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogło nastąpić
- a. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o który mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
 - b. poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,
- 11.5.7. Wycena Przedmiotu Zastawu zostanie sporządzona przez biegłego rewidenta, którego wybór będzie uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta i udostępniona Obligatariuszom w sposób wskazany w pkt 19.3 WEO, w dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego.
- 11.5.8. W dniu zawarcia umowy w zakresie Zastawu Rejestrowego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zastawu oświadczenie o poddaniu się na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r.

11.6. Umowa z administratorem hipoteki, zabezpieczeń i zastawu

- 11.6.1. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta **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, administratora zabezpieczeń dla Cesji i ewentualnie Rachunku Escrow stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz ewentualnie funkcję administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie dla Przedmiotu Zastawu;
- 11.6.2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego, wierzyciela z tytułu Cesji, Przedmiotu Zastawu i Rachunku Escrow we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.6.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.6.1 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.
- 12.1.3. Zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 0 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 **11 sierpnia 2023 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego 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 lub
- 13.2.3. w wyniku Obowiązkowego Wykupu na zasadach opisanych w punkcie 16.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 0., 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.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCEŚNIEJSZY 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.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności
Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
Za zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznego lub półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
- 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

14.5.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

14.5.4. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych

Wartość wskaźnika wyrażonego w procentach oznaczonego jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Skonsolidowanych Kapitałów Własnych liczonego na koniec danego kwartału kalendarzowego przekroczy 85%, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy na wniosek Emitenta może ustalić wyższy, procentowy limit.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

- (i) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, 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 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.
- (ii) Łączne saldo obligacji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, wyemitowanych po Dniu Emisji obligacji będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
- (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

14.5.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Podmioty z Grupy udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzycelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzielą jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, których kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.7. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu.

14.5.8. Zysk. Wypłata dywidendy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent może dokonać wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10.000.000 PLN, przy czym pierwsza wypłata może zostać dokonana nie wcześniej niż po dniu uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji Bulwar Staromiejski etapów B1 – B5 oraz przekazania w ramach tych etapów finalnym nabywcom (niebędącym podmiotami z Grupy Emitenta ani Podmiotami Powiązanymi) lokali, których łączna powierzchnia mieszkaniowa (PUM) i użytkowa (PUU) przekroczy 6.500 (sześć tysięcy pięćset) m².

14.5.9. Utrata lub nieodpłatne zbycie aktywów

- (i) Emitent lub Podmiot Zależny utraci lub dokona nieodpłatnego zbycia Aktywów o Znacznej Wartości, która to utrata lub nieodpłatne zbycie może mieć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonania lub wywiązania się z obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- (ii) Nie stanowi Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisane wyżej zdarzenie, jeżeli nieodpłatne zbycie Aktywów o Znacznej Wartości zostało dokonane na rzecz któregośkolwiek z podmiotów należących do Grupy Emitenta.

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.11. Transakcje z Podmiotami Powiązanymi

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona jakiejkolwiek transakcji z Podmiotem Powiązanym, z terminem płatności ze strony Podmiotu Powiązanego dłuższym niż 3 miesiące od dnia transakcji, w tym od dnia podpisania umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej o wybudowanie lokalu (dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku transakcji sprzedaży lokali będących w budowie płatności w transzach, dokonywane zgodnie z zaawansowaniem prac budowlanych lub je wyprzedzające nie stanowią przypadku naruszenia).

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

14.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.14. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

14.5.15. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.16. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.17. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyce wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z punktem 19.1 niniejszych Warunkach Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.18. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego 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
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.19. Zabezpieczenia

- (i) Zostanie /zaistnieje stwierdzona nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z wyłączeniem sytuacji o których mowa w pkt. 11.3.5;
- (iii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. (b), (h) i 11.5.8, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Warunków Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.
- (vi) Środki z Rachunku Escrow zostaną wypłacone niezgodnie z postanowieniami Warunków Emisji,
- (vii) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym.
- 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 11 (jedenastu) Dni Roboczych 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 I, II, III i IV Okresie Odsetkowym – 1,0%,
 - od V Okresu Odsetkowego- brak premii.
- 15.6. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.
- 16. OBOWIĄZKOWY WYKUP**
- 16.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego całościowego wykupu Obligacji („**Obowiązkowy Wykup**”), w przypadku, gdy:
- 16.1.1. nie zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zgodnie z pkt. (a) i do dnia 25 listopada 2020 roku nie zostaną spełnione warunki określone w 11.5.1 Warunków Emisji, albo
 - 16.1.2. zostaną spełnione warunki określone w 11.5.1 Warunków Emisji, ale w terminie 9 (dziewięć) miesięcy od Dnia Emisji, Emitent nie spełni warunków wskazanych w (a)i i (a)ii
- 16.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 16.1.
- 16.3. Wykup nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększoną o Odsetki zgodnie z pkt. 17 Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 17.1. Płatność Odsetek
- 17.1.1. Obligacje są oprocentowane poczynawszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 - 17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 17.2. Naliczanie odsetek
- 17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
 - 17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia 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).
- 17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer	Okresu	Pierwszy dzień danego Okresu	Ostatni dzień danego Okresu
	Odsetkowego	Odsetkowego	Odsetkowego
1.		Dzień Emisji	11 listopada 2020
2.		11 listopada 2020	11 lutego 2021
3.		11 lutego 2021	11 maja 2021
4.		11 maja 2021	11 sierpnia 2021
5.		11 sierpnia 2021	11 listopada 2021
6.		11 listopada 2021	11 lutego 2022
7.		11 lutego 2022	11 maja 2022
8.		11 maja 2022	11 sierpnia 2022
9.		11 sierpnia 2022	11 listopada 2022
10.		11 listopada 2022	11 lutego 2023
11.		11 lutego 2023	11 maja 2023
12.		11 maja 2023	11 sierpnia 2023

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

17.6. Wysokość Odsetek

17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

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).

17.6.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

17.6.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

17.6.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

17.7. Podwyższenie Stopy Procentowej

17.7.1. Stopa Procentowa, do czasu złożenia wniosków o wpis Hipoteki na Lokalach, będzie podwyższona o 0,5 punktu procentowego w skali roku. W przypadku gdy wnioski o wpis Hipoteki na Lokalach zostaną złożone w trakcie Okresu Odsetkowego zmiana Stopy Procentowej nastąpi od pierwszego dnia kolejnego Okresu Odsetkowego

17.7.2. W przypadku wykluczenia wszystkich akcji Emitenta z obrotu na GPW Stopa Procentowa wzrośnie o 0,75 punktu procentowego w skali roku, przy czym

- (i) W przypadku gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi nie później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od pierwszego kolejnego Okresu Odsetkowego.
- (ii) W przypadku, gdy wykluczenie akcji Emitenta z obrotu na GPW nastąpi później niż na 12 dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego zmiana marży nastąpi od drugiego kolejnego Okresu Odsetkowego;

17.7.3. Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku spełnienia się łącznie warunków w wskazanych w pkt. 17.7.1 i 17.7.2, Stopa Procentowa zostanie podwyższona o 1,25 p.p.

18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. 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.
- 18.3. 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.
- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza
- 18.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 19.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 19.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 19.3 Warunków Emisji.
- 19.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.
- 20.2. 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.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
22. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 22.1. 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.
- 22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22.3. W sprawach związanych z Obligacjami, **Oferujący** 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.
- 22.4. 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.
- 22.5. 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 Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.
23. **ZAŁĄCZNIKI**
- 23.1. Skrót wyceny Lokali;

Wrocław, 24 lipca 2020 r.

W imieniu Emitenta:

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



PROJNORM Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań, Tel. +48 61 848 01 60, E-mail: biuro@projnorm.pl, NIP: 781-00-01-992, Regon: 004843006

NR 320/2020

ZAMAWIAJĄCY:

**i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k.
ul. Laciarska 4b
50-104 Wrocław**

TEMAT OPRACOWANIA:

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28)



AUTOR:

mgr Hanna Rękas

- **rzecznik majątkowy**

POZNAN, dnia 15.07.2020r.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczącego określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28)

CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokali, dla celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji.

ZAKRES WYCENY: Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia i celem wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych Lokali usługowych, położonym w budynkach B8 i B9 zgodnie z poniższym zestawieniem:

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Powierzchnia lokali usługowych (m ²)
B9	dz. 5/18	805,36
B8	dz. 5/28	186,41
Razem		991,77

wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz gruncie.

Niewyodrębnione lokale usługowe zwane w dalszej części opracowania jako Lokale usługowe.

W opracowaniu poczyniono następujące założenia:

- po podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności każdy z Lokali usługowych stanie się nieruchomością lokalową z odrębną księgą wieczystą
- Lokale zostaną wykończone zgodnie z obowiązującymi standardami na rynku i będą przedmiotem najmu

**OPIS
NIERUCHOMOŚCI:**

Położenie nieruchomości:
Województwo: dolnośląskie
Powiat: Miasto Wrocław
Gmina: Miasto Wrocław
Miejscowość: Wrocław
Ulica: Pl. Jana Pawła II

Oznaczenie według ewidencji gruntów:
jednostka ewidencyjna: Miasto Wrocław
obręb ewidencyjny: 0001 Stare Miasto
arkusz mapy: 25
Nieruchomość gruntowa:

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Budynek / oznaczenie	Nr działki	Pow. działki (m ²)	nr KW
B9	dz. 5/18	2 363	WR1K/00045425/2
B8	dz. 5/28	248	WR1K/00045425/2

Lokale:

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Nr KW	Pow. lokali (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	B8	B8.1.U1	Lokal niewyodrębniony	119,54	64127/100000
2	B8	B8.1.U2	Lokal niewyodrębniony	66,87	35873/100000
Razem				186,41	100000/100000

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Nr KW	Pow. lokali (m ²)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	B9	B9.1.01	Lokal niewyodrębniony	47,39	460/100000
2	B9	B9.1.02	Lokal niewyodrębniony	47,37	460/100000
3	B9	B9.1.03	Lokal niewyodrębniony	55,64	540/100000
4	B9	B9.1.04	Lokal niewyodrębniony	59,03	573/100000
5	B9	B9.1.05	Lokal niewyodrębniony	90,23	876/100000
6	B9	B9.1.06	Lokal niewyodrębniony	41,25	401/100000
7	B9	B9.1.07	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
8	B9	B9.1.08	Lokal niewyodrębniony	45,94	446/100000
9	B9	B9.1.09	Lokal niewyodrębniony	45,73	444/100000
10	B9	B9.1.10	Lokal niewyodrębniony	48,21	468/100000
11	B9	B9.1.11	Lokal niewyodrębniony	48,33	469/100000
12	B9	B9.1.12	Lokal niewyodrębniony	48,65	473/100000
13	B9	B9.1.13	Lokal niewyodrębniony	48,49	471/100000
14	B9	B9.1.14	Lokal niewyodrębniony	44,09	428/100000
15	B9	B9.1.15	Lokal niewyodrębniony	53,17	516/100000
16	B9	B9.1.16	Lokal niewyodrębniony	35,9	349/100000
Razem				805,36	7820/100000

Dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek 5/15, 5/18, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29 (tylko działki 5/18, 5/28 wchodzi w zakres wyceny), prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer WR1K/00045425/2. Właścicielem nieruchomości jest i2 Sp. z o.o. przy Arsenale Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu.

W dacie oględzin na nieruchomości zapisanej w KW WR1K/00045425/2 prowadzone są jeszcze prace budowlane.

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Na datę wyceny Lokale usługowe (w budynkach B8 i B9) nie posiadają ksiąg wieczystych – zostaną one wyodrębnione po ustanowieniu odrębnej własności nieruchomości lokalowych.

W stosunku do omawianej nieruchomości gruntowej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zachodniej części obszaru Starego Miasta - rejon Arsenalu i ul. św. Mikołaja zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/978/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11.12.2008 r. wyceniana nieruchomość znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U usług.

**ZASTOSOWANE
PODEJŚCIE:**

Wyceny Lokali usługowych dokonano przy zastosowaniu podejścia dochodowego i porównawczego.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkową Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu z daty oględzin nieruchomości oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

14 376 000 zł

Słownie: czternaście milionów trzysta siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu po zakończeniu inwestycji (standard deweloperski) oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

14 491 000 zł

Słownie: czternaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość Lokali usługowych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami o oznaczeniu projektowym B9 oraz budynku usługowym o oznaczeniu projektowym B8, położonym we Wrocławiu przy pl. Jana Pawła II (działka 5/18, 5/28), według stanu po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokali (lokale wykończone) oraz poziomu cen z daty oszacowania po zaokrągleniu określa się na kwotę:

17 853 000 zł

Słownie: siedemnaście milionów osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

* Wrocław, pl. Jana Pawła II, lokale usługowe budynek B8 i B9 *

Powyższe wartości w rozbiu na poszczególne lokale usługowo-handlowe:

Lp.	Nr bud.	Oznaczenie budowlane	Pow. lokali (m ²)	Wartość rynkowa z daty wyceny (zł)	Wartość po zakończeniu inwestycji DEV (zł)	Wartość po zakończeniu inwestycji i wykończeniu lokalu (zł)
1	B8	B8.1.U1	119,54	1 473 000	1 473 000	1 810 000
2	B8	B8.1.U2	66,87	824 000	824 000	1 013 000
Razem B8			186,41	2 297 000	2 297 000	2 823 000
1	B9	B9.1.01	47,39	711 000	717 000	884 000
2	B9	B9.1.02	47,37	711 000	717 000	884 000
3	B9	B9.1.03	55,64	835 000	842 000	1 038 000
4	B9	B9.1.04	59,03	885 000	894 000	1 102 000
5	B9	B9.1.05	90,23	1 353 000	1 366 000	1 684 000
6	B9	B9.1.06	41,25	619 000	624 000	770 000
7	B9	B9.1.07	45,94	689 000	696 000	857 000
8	B9	B9.1.08	45,94	689 000	696 000	857 000
9	B9	B9.1.09	45,73	686 000	692 000	854 000
10	B9	B9.1.10	48,21	723 000	730 000	900 000
11	B9	B9.1.11	48,33	725 000	732 000	902 000
12	B9	B9.1.12	48,65	730 000	737 000	908 000
13	B9	B9.1.13	48,49	727 000	734 000	905 000
14	B9	B9.1.14	44,09	661 000	668 000	823 000
15	B9	B9.1.15	53,17	797 000	805 000	992 000
16	B9	B9.1.16	35,9	538 000	544 000	670 000
Razem B9			805,36	12 079 000	12 194 000	15 030 000
Razem B8 i B9			991,77	14 376 000	14 491 000	17 853 000

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Data sporządzenia operatu szacunkowego - Poznań, dnia 15 lipca 2020r

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

Repertorium A numer 19819/2020

WYPIS**AKT NOTARIALNY**

Dnia 3 marca 2020 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Ruskiej numer 3/4, przed notariuszem Moniką Staszowską, stawiała się: -----

GABRIELA WOŚ-TARKOWSKA, i

w akcie niniejszym działająca: -----

1) w imieniu **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu (*poprzednia firma spółki: I2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zmieniona uchwałą numer 1 w sprawie zmiany umowy spółki objętą aktem notarialnym – Protokołem Zebrania Wspólników spółki i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu sporządzonym dnia 18.03.2019 r. w tutejszej Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Moniką Staszowską, Repertorium A numer 24613/2019*) (adres: ul. Łacińska 4B, 50-104 Wrocław, REGON: 38234787, NIP:8971862814), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000766284, (zwana dalej: „**Spółką 1**”) jako Wiceprezes Zarządu komplementariusza Spółki 1, upoważniona do samodzielnej reprezentacji, tj. spółki działającej pod firmą **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (adres: ul. Łacińska 4B, 50-104 Wrocław), REGON 382404448, NIP:



8971863328), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000768405 (zwana dalej: „**Komplementariuszem**”), który to Komplementariusz jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki 1, stosownie do okazanych przy niniejszym akcie informacji odpowiadających aktualnym odpisom pobranych ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień z dnia dzisiejszego, zwana dalej także jako „**Przedstawicielem Spółki 1**”; oraz -----

2) w imieniu **i2 Powstańców Śląskich spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (adres: ul. Łaciarska 4b, nr 48, 50-104 Wrocław, REGON 363225108, NIP 8971817280), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000591533 (zwanej dalej także „**Spółką 3**”), co potwierdza okazana informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi pobranemu ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień dzisiejszy – jako Pełnomocnik na podstawie aktu notarialnego – pełnomocnictwa sporządzonego dnia 02.03.2020r. w tutejszej Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Moniką Staszowską, Repertorium A numer 19055/2020, zwana dalej także „**Przedstawicielem Spółki 3**”; oraz -----

3) w imieniu **i2 Development Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu (adres: ul. Łaciarska 4b, nr 48, 01-230 Wrocław, REGON 022010257, NIP 8971785953), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460 (zwanej dalej także „**Emitentem**”), co potwierdza okazana odpowiadająca aktualnemu odpisowi pobranemu ze

strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień dzisiejszy – jako Wiceprezes Zarządu Emitenta uprawniona do samodzielnej reprezentacji, zwana dalej także „Przedstawicielem Emitenta”.-----

Ponadto Stawająca oświadcza, iż: -----

- wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczące reprezentowanych przez nią spółek nie uległy zmianie i są aktualne na dzień dzisiejszy, że reprezentowane przez nią spółki nie utraciły osobowości prawnej, nie zostały postawione w stan likwidacji bądź układu, że nie jest prowadzone postępowanie o ogłoszenie ich upadłości, -----
- reprezentowane przez nią spółki uzyskały wszelkie zgody organów korporacyjnych oraz wykonały wszystkie czynności korporacyjne niezbędne do dokonania czynności objętych niniejszym aktem, ponadto spółki są upoważnione do dokonania tych czynności, a zgoda żadnych innych organów korporacyjnych albo osoby trzeciej nie jest wymagana dla złożenia poniższych oświadczeń.-----
- pełnomocnictwo wyżej opisane nie wygasło nie zostało zmienione ani odwołane i jest uprawniona do złożenia oświadczeń objętych tym Aktem. -

OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ

OŚWIADCZENIA O PODDANIU EGZEKUCJI:

§ 1.1. Stawająca działając w imieniu **Spółki 1** oświadcza, iż Spółka 1 jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej nr 94, numer działki: 4/2, numer obrębu ewidencyjnego: 28, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg



Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta WR1K/00112545/0 (zwanej dalej „**Nieruchomością 1**”), w której to księdze wieczystej: -----

- w **Dziale II** wpisana jest własność na rzecz „Mazur” spółka jawna z siedzibą we Wrocławiu (REGON 93117120600000), ponadto widnieje **REP.C. / NOTA / 194464 / 20 z dnia 28.02.2020r. dotycząca wniosku o wpis Spółki 1 jako właściciela, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 lutego 2020 r., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Ruskiej numer 3/4, przed notariuszem Moniką Staszowską, Repertorium A numer 17411/2020, ---**

- w **Dziale III** wpisane jest roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży stosownie do postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 15 maja 2018 r. przez Monikę Staszowską, Rep. A nr 48527/2018, na rzecz i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, REGON: 382304787, KRS: 0000766284; ponadto widnieje **REP.C. / NOTA / 194464 / 20 z dnia 28.02.2020 r. dotycząca wniosku o wykreślenie tego roszczenia,-----**

- w **Dziale IV** znajdują się następujące wpisy: -----

(i) hipoteka przymusowa na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Wrocławia, w wysokości 1.364.000,00 (jeden milion trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych, dla zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia nr 98/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r., **oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/140548/19/2 z dnia 13.11.2019 r. dotycząca wniosku o wykreślenie tej hipoteki**, w związku ze spłatą zabezpieczonej wierzytelności oraz zgodą na wykreślenie, wydaną przez wierzyciela,-----

(ii) hipoteka umowna na rzecz i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa, w wysokości 4.874.122,44 złotych, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości, a także odsetek za opóźnienie w jego zwrocie i zapłaty kosztów postępowania egzekucyjnego oraz ewentualnego odszkodowania za

niespełnienie lub nienależyte spełnienie świadczenia wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 15.05.2018 r. (Repertorium A numer 48527/2018), a także widnieje wzmianka numer **DZ.KW./WR1K/140548/19/1 z dnia 13.11.2019 r. dotycząca wniosku o zmianę tej hipoteki, w ten sposób, że suma hipoteki ulega podwyższeniu do kwoty 10.286.122,44 zł oraz widnieje REP.C. / NOTA / 194464 / 20 z dnia 28.02.2020 r. dotyczą wniosku o wykreślenie tej hipoteki w związku z nabyciem tej nieruchomości przez i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa spółka komandytowa.** -----

1.2. Stawająca działając w imieniu **Spółki 1** oświadcza, iż Spółka 1, na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 20.12.2019r. w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przed notariuszem Kamilą Manikowską, Repertorium A numer 5724/2019, nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zurbanizowanej niezabudowanej lub w trakcie zabudowy, o powierzchni 0,2102 ha położonej we Wrocławiu, numer działki: **13/18**, numer obrębu ewidencyjnego: 0028, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, położenie 1, wraz z prawem własności posadowionej na niej budowli stanowiącej odrębną od gruntu nieruchomość, (zwanej dalej „**Nieruchomością 2**”), dla których to praw sąd założy nową księgę wieczystą po odłączeniu przedmiotowej nieruchomości z księgi wieczystej numer WR1K/00356281/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, która to księga prowadzona jest dla nieruchomości, o łącznej powierzchni użytkowej 6,7864 ha, położonej we Wrocławiu, obejmującej działki o numerach 13/18, 13/19, 13/20, 14/6 i 14/7, numer obrębu ewidencyjnego: 0028, obręb ewidencyjny: Grabiszyn: --

- w **Dziale I-O** widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/175065/19/1 z dnia 31.12.2019 r., która dotyczy wniosku o odłączenie z przedmiotowej księgi działki gruntu numer 13/18, i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, z wpisem w dziale II jako użytkownika wieczystego działki i właściciela budowli – spółki i2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa Spółka Komandytowa, oraz widnieją wzmianki z dnia 14.01.2020r. dotyczące wniosków o odłączenie z tej



księgi wieczystej działek gruntu numer 14/7 i 13/19 i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, -----

- w **dziale II** wpisany jest jako właściciel Skarb Państwa, natomiast jako użytkownik wieczysty nieruchomości i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość wpisana jest spółka Budmex Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS:0000227270, -----

- w **Dziale III** wpisane są:-----

(i) nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu na działce nr 13/4, 13/5 pasie o szer. 4 m przebiegającym wzdłuż granicy działek nr 13/4, 13/5, 13/2 - na podstawie par. 8 umowy sprzedaży, nieruchomości współobciążone: WR1K/00058011/1, WR1K/00369039/6, nieruchomości władnące: WR1K/00120812/2, WR1K/00169641/7, WR1K/00186179/2, WR1K/00199593/4, -----

(ii) służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu oznaczonego zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania symbolem 7kdw, to jest oznaczonego na załączniku numer 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu kolorem granatowym (dalej "droga nr 2"), przy czym obowiązek utrzymywania urządzeń koniecznych do wykonywania służebności obciążać będzie po wybudowaniu infrastruktury drogowej właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej - zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 2 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu; nieruchomość władnąca WR1K/00120812/2, -----

(iii) roszczenia o przeniesienie własności lokali, na podstawie zawartych umów deweloperskich oraz widnieją wzmianki o wpis takich roszczeń;-

- w **Dziale IV** wpisane są roszczenia o ustanowienie hipotek umownych na rzecz wierzycieli hipotecznych, na lokalach które zostaną wyodrębnione z przedmiotowej księgi wieczystej. -----

1.3. Stawajaca działając w imieniu **Spółki 3** oświadcza, iż Spółka 3 jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 0,1244 ha, położonej

we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich Nr 108, 110 i ul. Wielkiej 27, numer działki: **30**, numer obrębu ewidencyjnego: 0022, obręb ewidencyjny: Południe, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta WR1K/00201673/7 (zwanej dalej „**Nieruchomością 3**”), w której to księdze wieczystej: -----

- w **Dziale III** widnieją następujące wpisy:-----

(i) na rzecz Tauron Dystrybucja S.A., REGON: 230179216, KRS: 0000073321 nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu zgodnie z art. 305.1 kodeksu cywilnego, polegającej na uprawnieniu do korzystania z planowo powstałego budynku biurowo-usługowego, który zostanie posadowiony na ww. działce, w zakresie instalacji wnek kablowych, przewodów zasilających, wysięgników i opraw oświetleniowych na ścianie budynku przy ul. Wielkiej oraz na nieograniczonym, bezterminowym dostępie do tych urządzeń w celu dokonywania bieżących napraw, konserwacji, remontów i modernizacji oraz innych czynności związanych z eksploatacją urządzeń sieci oświetleniowej ul. Wielkiej i przyległych, w tym ich rozbudowy, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do aktu; -----

(ii) na rzecz Tauron Dystrybucja S.A., REGON: 230179216, KRS: 0000073321 odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:-----

1) prawie wybudowania w planowo powstałym budynku biurowo-usługowym, który zostanie posadowiony na działce gruntu nr 30 am-35, obręb 0022 południe, dwóch rozdzielnic średniego napięcia we wewnętrznej stacji transformatorowej, z powierzchnią eksploatacyjną wynoszącą 16,30 m², których położenie oznaczone zostało na mapie z przebiegiem służebności przesyłu, stanowiącej załącznik do niniejszego aktu, -----



2) prawie zapewnienia całodobowego, swobodnego dostępu do wszelkich urządzeń elektroenergetycznych posadowionych w planowo powstałym budynku biurowo-usługowym, który zostanie posadowiony na działce gruntu nr 30 am-35, obręb 0022 południe, a będących częścią przedsiębiorstwa Tauron Dystrybucja S.A. w celu dokonywania budowy, przebudowy, rozbudowy, przeglądów, napraw, remontów, konserwacji, wyprowadzania nowych obwodów i innych czynności związanych z ich eksploatacją lub wymianą wraz z dojazdem. -----

- w **Dziale IV** widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/173118/19/1 z dnia 02.01.2020 r. dotycząca wniosku o wpis hipoteki umownej do kwoty 45.000.000,00 zł, na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, - jako wierzyciela hipotecznego działającego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy, stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Umowy Poręczenia z dnia 17.12.2019 r., w szczególności celem zabezpieczenia wykonania przez Poręczyciela – w przypadku nie wykonania przez Emitenta to jest spółkę pod firmą i2 Development SA z siedzibą we Wrocławiu, KRS: 0000520460:

a) obowiązku zapłaty odsetek wskazanych szczegółowo w §1 ust. 4 lit. e) aktu będącego podstawą wpisu (pkt 15 Warunków Emisji) w każdym Dniu Płatności Odsetek oraz -----

b) obowiązku wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główną powiększoną o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, -----

c) obowiązku wykupu Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12 i 13 Warunków Emisji lub w przypadku gdy Obligacje staną się wymagalne z mocy prawa, w tym przypadku, o którym mowa w pkt 11.5 lub 11.6 Warunków Emisji, poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główną powiększoną o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, -----

d) obowiązku wykupu Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta złożone zgodnie z pkt 14.1 Warunków Emisji poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji za cały okres pozostały do Dnia Wykupu, -----

e) obowiązku wykupu Obligacji w przypadku obowiązkowego wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji, poprzez zapłatę na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji do dnia Wcześniejszego Wykupu; -----

każdorazowo wraz z odsetkami za opóźnienie oraz w zakresie dotyczącym zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Umowy Poręczenia, łącznie z odsetkami za opóźnienie. -----

§ 2.1. Przedstawiciel Emitenta oświadcza, że stosownie do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 18 lutego 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J, Emitent na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („**Ustawa o Obligacjach**”), wyemituje do 20.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą J, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami**”) o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych, o terminie wykupu nie późniejszym niż 31 sierpnia 2021 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii J emitowanych przez: i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu” („**Warunki Emisji**”), z których wynika, że: -----

- 1) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego



- do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych; -----
- 2) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach; -----
- 3) prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji; -----
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi w dniu **31 sierpnia 2021 („Dzień Wykupu”)**; zgodnie z pkt. 13.1. Warunków Emisji wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14. - 16. Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**): -----
- a) na żądanie Obligatariusza, stosownie do pkt 14 Warunków Emisji lub -----
- b) na żądanie Emitenta, stosownie do pkt 15 Warunków Emisji; ----
- c) w wyniku Obowiązkowego Wykupu na zasadach opisanych w pkt. 16 Warunków Emisji -----
- 5) zgodnie z pkt 17. Warunków Emisji, począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) Obligacje są oprocentowane (**„Odsetki”**); Odsetki będą płatne z dołu w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z poniższymi okresami odsetkowymi ustalonymi w pkt. 17.4. Warunków Emisji: -----

Numer Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	31 maja 2020 r.

2.	31 maja 2020 r.	31 sierpnia 2020 r.
3.	31 sierpnia 2020 r.	30 listopada 2020 r.
4.	30 listopada 2020 r.	28 lutego 2021 r.
5.	28 lutego 2021 r.	31 maja 2021 r.
6.	31 maja 2021 r.	31 sierpnia 2021 r.

- 6) zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji każdy Obligatariusz przed Dniem Wykupu może żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14. Warunków Emisji; -----
- 7) zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynając od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15.1. Warunków Emisji; -----
- 8) zgodnie z pkt 11.2. Warunków Emisji Obligacje zabezpieczone będą m.in. hipoteką, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – to jest spółki pod firmą **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Warszawie wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064 – do kwoty 30.000.00 (trzydzieści milionów) złotych, na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3, szczegółowo opisanych w § 1 niniejszego aktu, -----

co potwierdzają okazane Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii J oraz Warunki Emisji.

2. Przedstawiciel Emitenta oświadcza, że Emitent podpisał w dniu 18 lutego 2020 roku ze spółką pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 701510433, REGON: 362668000 (dalej zwaną także „**Administratorem Hipoteki**”) umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami



Obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. -----

§ 3. **Gabriela Woś-Tarkowska** niniejszym oświadcza, że ustanawia: -----

- 1) **działając w imieniu i na rzecz Spółki 1, tj. i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k.** z siedzibą we Wrocławiu: -----
 - a) **na Nieruchomości 1**, tj. nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 0,5816 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Stalowej nr 94, numer działki: 4/2, numer obrębu ewidencyjnego: 28, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, dla której to prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00112545/0, szczegółowo opisanej w §1.1 niniejszego aktu, oraz
 - b) **na Nieruchomości 2**, tj. na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zurbanizowanej niezabudowanej lub w trakcie zabudowy o powierzchni 0,2102 ha położonej we Wrocławiu, numer działki: **13/18**, numer obrębu ewidencyjnego: 0028, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, położenie 1 oraz prawie własności posadowionej na niej budowli, dla których to praw zostanie założona nowa księga wieczysta po odłączeniu działki numer 13/8 z księgi wieczystej numer WR1K/00356281/3, na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WR1K/175065/19/1 z dnia 31.12.2019r., szczegółowo opisanej w §1.2 niniejszego aktu, -----
pod warunkiem, że spółka pod firmą **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k.** z siedzibą we Wrocławiu zostanie wpisana w dziale II księgi wieczystej, która zostanie założona dla działki gruntu numer **13/18**, numer obrębu ewidencyjnego: 0028, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer WR1K/00356281/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zgodnie z wnioskiem złożonym pod numerem DZ.KW./WR1K/175065/19/1 z

dnia 31.12.2019 r., jako użytkownik wieczysty działki i właściciel
budowli stanowiącej odrębną nieruchomość , oraz-----

- 2) działając w imieniu i na rzecz Spółki 3, tj. i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu – na Nieruchomości 3, tj. nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 0,1244 ha, położonej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich Nr 108, 110 i ul. Wielkiej 27, numer działki: 30, numer obrębu ewidencyjnego: 0022, obręb ewidencyjny: Południe, dla której prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00201673/7, szczegółowo opisanej w §1.3 niniejszego aktu, ----

hipotekę umowną łączną do kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych (dalej zwana: „Hipoteką”) na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064) – celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, tj. i2 Development S.A z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, REGON: 022010257), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 roku oraz Odsetek od Obligacji i 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, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

- 1) Obligacje na okaziciela serii J zostały wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 lutego 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii J;
- 2) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- 3) zostanie wyemitowanych do 20.000 Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych; -----
- 4) Obligacje serii J będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17.3 Warunków Emisji; -----



- 5) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 31 sierpnia 2021 roku z zastrzeżeniem pkt 14. - 16. Warunków Emisji; miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia; -----
- 6) Administratorem hipoteki jest **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000; -----

§ 4. Gabriela Woś-Tarkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki 1, tj. i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k. z siedzibą we Wrocławiu, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 3. tego aktu notarialnego hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 1 **do kwoty 30.000.000 złotych** na rzecz spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), jako **Administradora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich płatności wynikających z wierzytelności pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji wraz ze wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, 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, tj. i2 Development S.A z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, REGON: 022010257), zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 roku, -----

jako dłużnik rzeczowy **poddaje Spółkę 1 z Nieruchomości 1** egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego** – do kwoty **30.000.000 złotych**, przy czym - -----

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie wyżej określonego obowiązku zapłaty przez Spółkę 1 jest złożenie Spółce 1 listem poleconym, przez Administratora Zabezpieczeń, na adres Spółki 1 wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki – wezwania do zapłaty wyżej opisanych wymagalnych wierzytelności pieniężnych, z notarialnie poświadczonymi podpisami osób reprezentujących Administrator Hipoteki, w którym to wezwaniu Administrator Hipoteki określi: podstawę żądania, żadaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, -----

- Wierzyciel hipoteczny będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie temu paragrafowi niniejszego aktu notarialnego klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2022 roku. -----

§ 5. **Gabriela Woś-Tarkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki 1**, tj. **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Stalowa sp.k.** z siedzibą we Wrocławiu, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 3. tego aktu notarialnego hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 2 **do kwoty 30.000.000 złotych** na rzecz spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), jako **Administratora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich płatności wynikających z wierzytelności pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji wraz ze wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, 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, tj. **i2 Development S.A** z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, REGON: 022010257), zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 roku, -----



jako dłużnik rzeczowy **poddaje Spółkę 1 z Nieruchomości 2** egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego** – do kwoty **30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych**, przy czym - -----

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie wyżej określonego obowiązku zapłaty przez Spółkę 2 jest złożenie Spółce 2 listem poleconym, przez Administratora Zabezpieczeń, na adres Spółki 2 wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki – wezwania do zapłaty wyżej opisanych wymagalnych wierzytelności pieniężnych, z notarialnie poświadczonymi podpisami osób reprezentujących Administrator Hipoteki, w którym to wezwaniu Administrator Hipoteki określi: podstawę żądania, żadaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, -----

- Wierzyciel hipoteczny będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie temu paragrafowi niniejszego aktu notarialnego klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2022 roku. -----

§ 6. Gabriela Woś-Tarkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki 3, tj. **i2 Powstańców Śląskich sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 3. tego aktu notarialnego hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości 3 **do kwoty 30.000.000 złotych** na rzecz spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), jako **Administratora Hipoteki**, celem zabezpieczenia wszelkich płatności wynikających z wierzytelności pieniężnych, które będą wynikać z Obligacji wraz ze wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, 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, tj. i2 Development S.A z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, REGON: 022010257), zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 roku,

jako dłużnik rzeczowy **poddaje Spółkę 3 z Nieruchomości 3** egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego** – do kwoty **30.000.000 złotych**, przy czym - -----

- **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie wyżej określonego obowiązku zapłaty przez Spółkę 3 jest złożenie Spółce 3 listem poleconym, przez Administratora Zabezpieczeń, na adres Spółki 3 wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub ujawniony w KRS w dacie nadania przesyłki – wezwania do zapłaty wyżej opisanych wymagalnych wierzytelności pieniężnych, z notarialnie poświadczonymi podpisami osób reprezentujących Administrator Hipoteki, w którym to wezwaniu Administrator Hipoteki określi: podstawę żądania, żadaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania, -----

- Wierzyciel hipoteczny będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie temu paragrafowi niniejszego aktu notarialnego klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2022 roku. -----

§ 7. Notariusz pouczyła Stawającą o: -----

1) skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999 r. - Kodeks karny skarbowy w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie; -----

2) przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej oraz ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy; -----

3) treści art. 29 i następnych ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach; -----

4) treści art. 776, art. 777 § 1 pkt 6), art. 777 § 2, art. 786, art. 788 oraz 840 i 841 kodeksu postępowania cywilnego; -----

5) treści art. 29, art. 13, art. 65, art. 67, art. 68, art. 681, art. 69, art. 75, art. 77, art. 78 oraz art. od 101¹ do 101¹¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. -----



§ 8 Wobec dokonania dokumentowanej niniejszym aktem czynności, Stawający żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o wpis w działach IV ksiąg wieczystych: -----

- numer WR1K/00112545/0, -----

- księgi wieczystej, która założona zostanie dla działki numer 13/18, na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WR1K/175065/19/1 z dnia 31.12.2019 r., po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer WR1K/00356281/3, -----

- numer WR1K/00201673/7, -----

hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000 złotych na rzecz Administratora Hipoteki, to jest MFTRUST Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064) (Administrator Hipoteki), celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, tj. i2 Development S.A z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, REGON: 022010257), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J z dnia 18 lutego 2020 roku oraz Odsetek od Obligacji i 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, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -

- 1) Obligacje na okaziciela serii J zostały wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 lutego 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii J;
- 2) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- 3) zostanie wyemitowanych do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych; -----

- 4) Obligacje serii J będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17.3 Warunków Emisji; -----
- 5) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 31 sierpnia 2021 roku, z zastrzeżeniem pkt 14. - 16. Warunków Emisji; miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia;-----
- 6) Administratorem hipoteki jest **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000. -----

2. Stawająca wskazuje następujący adres do doręczeń dla uczestnika postępowania spółki pod firmą **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa. KRS 0000579064, REGON: 362668000. -----

3. Notariusz pouczyła o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

Koszty niniejszego aktu i złożenia wniosku wieczystoksięgowego oraz opłaty sądowej od tego wniosku ponosi **i2 Development Spółka Akcyjna**. -----

1. Pobrano:-----

- a) podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1, 6 i 7 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki, ----- **19,00 zł**
- b) **opłatę sądową** na podstawie art. 42, art. 44 Ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych *od wpisu hipoteki* ----- **200,00 zł**



- c) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie § 2 i § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- **1.000,00 zł**
- d) **podatek od towarów i usług VAT**, tj. 23% od kwoty w lit. c) ----- **230,00 zł**
2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

ORYGINAL WŁASNORĘCZNIE PODPISAŁY: STAWAJĄCA I MONIKA STASZOWSKA – NOTARIUSZ

REPERTORIUM A NUMER 19821/2020

KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, ULICA RUSKA NUMER 3/4. ---
WYPIS TEN WYDANO – SPÓŁCE -----

POBRANO: -----

A) NA PODSTAWIE § 12 ROZP. MIN. SPRAW. Z DNIA 28 CZERWCA 2004 R.
W SPRAWIE MAKSYMALNYCH STAWEK TAKSY NOTARIALNEJ (Dz.U. z 2013R. POZ.
237) KWOTĘ ----- 72,00 zł

B) PODATEK VAT TJ. 23% OD KWOTY W PKT A) ----- 16,56 zł
WROCŁAW, DNIA 3 MARCA 2020R., -----



Monika Staszowska
NOTARIUSZ

WYPISRepertorium A numer **81018/2020****AKT NOTARIALNY**

Dnia 9 listopada 2020r., w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Ruskiej numer 3/4, przed notariuszem Moniką Staszowską, stały się: -----

1. KATARZYNA KALICIAK,

(zwana dalej także

„Pełnomocnikiem spółki”), -----
działająca przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: -----
i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, -----
(poprzednia nazwa *i2 Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zmieniona Uchwałą numer 1 w sprawie zmiany umowy spółki z dnia 18.03.2019r.*) adres: 50-104 Wrocław, ulica Łaciarska numer 4b, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396856, REGON: 021722926, NIP: 897-17-78-077, -----

jako Pełnomocnik na podstawie Pełnomocnictwa, z dnia 7 listopada 2019 r., sporządzonego przed zastępcą notarialnym Michałem Kurzą zastępcą notariusza Beaty Baranowskiej-Seweryn z tutejszej Kancelarii Notarialnej, objętego Aktem Notarialnym - Repertorium A numer 94917/2019 oraz na podstawie Pełnomocnictwa, z dnia 29 października 2020 r., sporządzonego przed notariuszem Małgorzatą Zembalą z tutejszej Kancelarii Notarialnej, objętego Aktem Notarialnym - Repertorium A numer 77845/2020, -----
która oświadcza, że pełnomocnictwa niniejsze nie zostały odwołane, nie została zmieniona ich treść ani nie wygasły oraz że uprawniona jest do podpisania tego Aktu. -----

Pełnomocnik oświadcza, że stan prawny ujawniony w okazanej do aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców zgodny jest ze stanem faktycznym w dniu dzisiejszym. -----

Ad. 1 działająca w imieniu i na rzecz Spółki zwana jest dalej „PEŁNOMOCNIKIEM SPÓŁKI”. -----

i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zwana będzie dalej także „Spółką” lub „Deweloperem”. -----

2. GABRIELA WOŚ-TARKOWSKA,

działająca przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: -----
spółki pod firmą **I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą we Wrocławiu (adres: 50-104 Wrocław, ulica Łaciarska numer 4B, NIP 8971785953, REGON 022010257) wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabryczna, Wydział VI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, jako **Wiceprezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji**. -----
Gabriela Woś-Tarkowska oświadcza, że stan prawny ujawniony w okazanej do Aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców zgodny jest ze stanem faktycznym w dniu dzisiejszym, a ponadto oświadcza, że jej mandat jako Wiceprezesa Zarządu nie wygaś, kadencja trwa nadal, z pełnionej funkcji nie została odwołana ani zawieszona w jej sprawowaniu, a ponadto, że jest uprawniona do samodzielnej reprezentacji Spółki oraz do podpisania tego Aktu. -----
Spółka pod firmą **I2 DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu** zwana będzie w dalszej treści tego aktu również: „**EMITENTEM**”. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.

(OPIS NIERUCHOMOŚCI)

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Spółka jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości, położonej we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 22, 23 oraz ulicy Wszystkich Świętych numer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, powiat Miasto Wrocław, składającej się z działek gruntu numer: 5/18 i 5/28, AM-25, o łącznej powierzchni o pow. 0,2611 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych założy nową księgę wieczystą na wniosek zarejestrowany pod numerem DZ.KW./WR1K/00110671/20, po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer WR1K/00045425/2, (dalej „Nieruchomość”), -----
- 2) w dziale I-O księgi wieczystej która założona zostanie dla Nieruchomości widnieć będzie wzmianka wynikająca z zawartej przez Dewelopera umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, która nie dotyczy przedmiotów niniejszej umowy, -----

- 3) w dziale I-Sp księgi wieczystej która założona zostanie dla Nieruchomości wpisane będą uprawnienia wynikające z treści ustanowionych służebności szczegółowo wymienione w Załączniku nr 1 do niniejszego Aktu, -----
- 4) w dziale II księgi wieczystej która założona zostanie dla Nieruchomości **widnieć będzie wzmianka** wynikająca z zawartej przez Dewelopera umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, która nie dotyczy przedmiotów niniejszej umowy, -----
- 5) w dziale III księgi wieczystej która założona zostanie dla Nieruchomości **widnieć będą:** -----
 - inny wpis oraz obciążenia wynikające z ograniczonych praw rzeczowych szczegółowo wymienione w Załączniku nr 1 do niniejszego Aktu, -----
 - roszczenia o wybudowanie Budynku B8 i Budynku B9, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa ich własności, wynikające z zawartych przez Dewelopera umów przedwstępnych/deweloperskich oraz wzmianki dotyczące wniosków o wykreślenie tych roszczeń, które to wpisy i wzmianki nie dotyczą Przedmiotów niniejszego oświadczenia. -----
- 6) w dziale IV księgi wieczystej która założona zostanie dla Nieruchomości **wpisana będzie hipoteka umowna łączna do kwoty 228.000.000,00 zł**, na zabezpieczenie spłaty kredytu zgodnie z postanowieniami umowy kredytu nr 15/0065 z dnia 29.10.2015r., na rzecz banku mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie; księgi współobciążone: WR1K/00045425/2, WR1K/00375312/9; WR1K/00392261/1, WR1K / 00400344 / 7; -----
przy czym zgodnie z oświadczeniami wydanym w dniu 29.09.2020r. mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie zezwolił na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokali będących przedmiotem niniejszej Umowy wraz ze związaniem z nimi Udziałem w Nieruchomości Wspólnej. -----
- 7) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Wszystkich Świętych.

II.(BUDYNEK B9)

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

- 1) na działce gruntu numer 5/18, o powierzchni 0,2363 ha, położonej przy Placu Jana Pawła II numer 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 20, 20a, 20b, 21, 21a oraz ulicy Wszystkich Świętych numer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, AM 25, obręb 0001, Stare Miasto (identyfikator działki: 026401_1.0001.AR_25.5/18), wchodzącej w skład Nieruchomości objętej księgą wieczystą numer WR1K/00045425/2, (zwanej dalej „DZIAŁKĄ 5/18”), w oparciu o ostateczną Decyzję numer 4876/2016 wydaną w dniu 13.09.2016r. przez Prezydenta Wrocławia, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę na Nieruchomości inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym (B9) w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego przy pl. Jana Pawła II nr 8 we Wrocławiu, wraz z późniejszymi zmianami (dalej „Pozwolenie na budowę B9”), Spółka wybudowała budynek mieszkalny, wielorodzinny, o siedmiu kondygnacjach nadziemnych oraz trzech kondygnacjach podziemnych, zlokalizowany przy Placu Jana Pawła II numer 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 20, 20a, 20b, 21, 21a oraz ulicy Wszystkich Świętych numer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wynoszącej 10.298,41 m² oraz powierzchni zabudowy 1.559,00 m², zwany dalej „Budynkiem B9” (identyfikator



- budynku: 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD) w którym znajduje się: -----
- 112 samodzielnych lokali mieszkalnych, -----
 - 16 samodzielnych lokali usługowych, -----
 - jeden lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, -----
 - balkony oraz tarasy, przylegające bezpośrednio do części lokali mieszkalnych, ---
 - komórki lokatorskie położone na poszczególnych kondygnacjach Budynku B9, --
- 2) w dniu 31 sierpnia 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wydał **Zaświadczenie** nr 469/2020 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, informujące, że wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, traktowany w okresie stanu zagrożenia epidemiologicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 jak zawiadomienie o zakończeniu budowy: -----
- budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym przy pl. Jana Pawła II numer 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 20, 20a, 20b, 21, 21a / ul. Wszystkich Świętych numer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 we Wrocławiu – budynek B9 w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego przy pl. Jana Pawła II nr 8 we Wrocławiu, (działka 5/18, AM 25, obręb Stare Miasto), -----
- złożone 14 sierpnia 2020r. przez inwestora – i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. K., po analizie przedłożonych dokumentów **przyjęto bez sprzeciwu**, przy czym zaświadczenie to wydano uwzględniając niewielki i zamknięty w lokalach mieszkalnych i usługowych zakres robót wykończeniowych pozostałych do wykonania (dalej „Pozwolenie na użytkowanie B9”), -----
- 3) w wypisie z rejestru gruntów, wydanym przez Prezydenta Wrocławia, działka gruntu numer 5/18 oznaczona jest symbolem: **B- tereny mieszkaniowe**, -----
- 4) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka gruntu numer 5/18 oznaczona jest symbolami: 2U – podstawowe przeznaczenie m.in.: usługi, mieszkalnictwo, -----
- 5) Działka 5/18 posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Wszystkich Świętych i Placu Jana Pawła II. -----

III.(BUDYNEK B8)-----

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

- 1) na działce gruntu numer 5/28, o powierzchni 0,0248 ha, położonej przy Placu Jana Pawła II numer 22 i 23, AM 25, obręb 0001, Stare Miasto (identyfikator działki: 026401_1.0001.AR_25.5/28), wchodzącej w skład Nieruchomości objętej księgą wieczystą numer WR1K/00045425/2, (zwanej dalej „DZIAŁKĄ 5/28”) oraz na Działce 5/18, w oparciu o ostateczną Decyzję numer 741/2015, wydaną w dniu 17.02.2015r., przez Prezydenta Wrocławia, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, remont i przebudowę budynku w danym kompleksie poszpitalnym im. Babińskiego na budynek usługowo-biurowy nr B7-B8 przy pl. Jana Pawła II nr 8 we Wrocławiu, wraz z późniejszymi zmianami (dalej „Pozwolenie na budowę B8”), Spółka wykonała remont i przebudowę istniejącego budynku w wyniku której powstał m.in budynek usługowy B8, zlokalizowany przy Placu Jana Pawła II numer 22 i 23, o łącznej powierzchni użytkowej lokali 183,93 m², zwany dalej „Budynkiem B8”, o jednej kondygnacji nadziemnej i jednej podziemnej, w którym znajdują się dwa lokale usługowe, -----

- 2) budynek B8 pierwotnie wchodził w skład budynku B7-B8 posadowionego na działce 5/19, przy czym na podstawie ostatecznej Decyzji nr 198/2019 z dnia 26.06.2019r., wydanej przez Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, zatwierdzono podział działki gruntu numer 5/19 na działki 5/28 i 5/29 i w treści tej decyzji wskazano m.in., że granica podziału nieruchomości zabudowanej przebiega wzdłuż pionowej płaszczyzny, która tworzona jest przez ściany usytuowane na całej wysokości budynków od fundamentu do przykrycia dachu, **wyrażnie dzielące budynki na odrębnie wykorzystywane części (tj. B7 i B8), które mają własne wejścia; przedmiotowa decyzja nie została zaskarżona, jest decyzją ostateczną,** -----
- 3) Budynek B8, jako dawny budynek szpitalny, w granicach murów obwodowych, wpisany jest do rejestru zabytków Województwa Dolnośląskiego pod nr rejestru A/5945/1-7, -----
- 4) w dniu 4 września 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wydał Zaświadczenie nr 484/2020 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, informujące, że wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, traktowany w okresie stanu zagrożenia epidemiologicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 jak zawiadomienie o zakończeniu budowy: ----
remont i przebudowa budynku nr B7-B8 w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego przy pl. Jana Pawła II nr 8 we Wrocławiu na budynek mieszkalno-usługowy przy pl. Jana Pawła II 22-26 we Wrocławiu – w zakresie utworzenia kondygnacji -1 dla bezpośredniego uwidocznienia odkrytych reliktów Kurtyny Muru Miejskiego, (działka 5/28, AM 25, obręb Stare Miasto) wykonana na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia nr 741/2015 z 17 lutego 2015r., zmienionej decyzją numer 4795/2016 z 9 września 2016r., zmienionej decyzją numer 4982/2017 z 6 września 2017r., -----
złożone 25 sierpnia 2020r. przez inwestora – i2 Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. K., po analizie przedłożonych dokumentów **przyjęto bez sprzeciwu, (dalej „Pozwolenie na użytkowanie B8”),** -----
- 5) w wypisie z rejestru gruntów, wydanym przez Prezydenta Wrocławia, działka gruntu numer 5/28 oznaczona jest symbolem: **Bi – inne tereny zabudowane,** -----
- 6) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka gruntu numer 5/28 oznaczona jest symbolami: 2U – podstawowe przeznaczenie m.in.: usługi, mieszkalnictwo, -----
- 7) Działka 5/28 posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Wszystkich Świętych i Placu Jana Pawła II. -----

IV.(OŚWIADCZENIA)-----

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Nieruchomość nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, ani na terenie obszaru rewitalizacji, ani na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ani nie spełniają warunków określonych w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, -----
- 2) Nieruchomość wolna jest od wszelkich innych ograniczeń, obciążeń i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem opisanych w niniejszym Akcie, -----



- 3) nie jest przeciwko Spółce prowadzone postępowanie egzekucyjne, na Spółce nie ciąży długi, co do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, a także jakiegokolwiek zaległości, w tym publicznoprawne, które mogłyby obciążać, mogłyby być egzekwowane z prawa współwłasności gruntu, Budynku B9 oraz Budynku B8 lub podlegałyby zabezpieczeniu hipoteką przymusową, nie toczy się w stosunku do Spółki postępowanie: zabezpieczające, upadłościowe, likwidacyjne, restrukturyzacyjne lub naprawcze, jak również nie ma podstaw do ich wszczęcia, -----
- 4) prawo własności Działki 5/18 i Działki 5/28 wraz z częściami Budynku B9 i Budynku B8 oraz urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – stanowić będą łącznie Nieruchomość Wspólną (dalej „NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA”). -----

§ 2.

(OPIS LOKALI)

1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że w Budynku B9, znajdują się samodzielne, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne tj: -----
 - 1) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19a, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,75 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 456/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 2) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19b, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 55,81 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 532/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 3) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19c, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 90,43 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 863/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 4) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19d, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 46,10 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 440/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 5) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 20, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,96 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 458/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 6) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 20a, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej -----

- 48,96 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 467/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 7) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 20b**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 44,18 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 421/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 8) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 21a**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 53,34 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 509/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 9) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 25**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,64 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 454/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 10) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 27**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 59,21 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 565/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 11) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 29**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 41,44 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 395/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 12) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 31**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 46,22 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 441/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 13) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 33**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 45,97 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 439/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 14) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 35**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 48,83 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 466/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 15) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 37**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 48,59 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 464/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----



- 16) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy **Wszystkich Świętych numer 39**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 35,66 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 340/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej. -----
2. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że w **Budynku B8**, znajdują się samodzielne, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne tj: -----
- 1) lokal użytkowy, położony na dwóch kondygnacjach tj. pierwszej kondygnacji (na parterze) oraz kondygnacji -1, Budynku B8, przy **Placu Jana Pawła II numer 22**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 118,51 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 1.131/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej, -----
- 2) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B8, przy **Placu Jana Pawła II numer 23**, składający się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 65,42 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 624/100.000 części w Nieruchomości Wspólnej. -----
3. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że wszystkie wyżej opisane lokale użytkowe zwane będą dalej łącznie także **LOKALAMI**.-----

§ 3.

(DOKUMENTY)

Do Aktu okazano:-----

- 1) wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa, powołanego w komparycji tego aktu;
- 2) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505396, pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym; -----
- 3) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej numer **WR1K/00045425/2**; -----
- 4) uchwałę wspólników Spółki i2 Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2016r., zawierająca zgodę Wspólników spółki na zbycie przedmiotu niniejszej umowy, -----
- 5) wypis aktu notarialnego – protokołu zebrania wspólników spółki i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, sporządzonego dnia 18.03.2019 r. przez notariusza Monikę Staszowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Ruskiej numer 3/4, Repertorium A numer 24625/2019, zawierającego tekst jednolity umowy spółki;
- 6) kserokopię wypisu z rejestru gruntów dla Działki 5/18, stan na dzień 13.10.2020 r., wydany przez Prezydenta Wrocławia;-----
- 7) kserokopię wypisu z rejestru gruntów dla Działki 5/28, stan na dzień 23.10.2020 r., wydany przez Prezydenta Wrocławia; -----

- 8) kserokopię wyrysu z mapy ewidencyjnej dla Działki 5/18, stan na dzień 13.10.2020 r., wydanego przez Prezydenta Wrocławia, -----
- 9) kserokopię wyrysu z mapy ewidencyjnej dla Działki 5/28, stan na dzień 23.10.2020 r., wydanego przez Prezydenta Wrocławia, -----
- 10) kserokopię wypisu z kartoteki budynków dla Budynku B9, stan na dzień 13.10.2020 r., wydanego przez Prezydenta Wrocławia; -----
- 11) kserokopię Decyzji numer 4876/2016, wydanej w dniu 13.09.2016r. przez Prezydenta Wrocławia, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym (B9) w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego przy placu Jana Pawła II 8 we Wrocławiu wraz z kserokopią zaświadczenia numer 11551/16 z dnia 04.10.2016r., z którego wynika że decyzja ta jest ostateczna; -----
- 12) kserokopię Decyzji numer 1544/2018, wydanej w dniu 05.04.2018r. przez Prezydenta Wrocławia, zmieniającej Decyzję numer 4876/2016, wydaną w dniu 13.09.2016r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym (B9) w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego przy placu Jana Pawła II 8 we Wrocławiu wraz z kserokopią zaświadczenia numer 6391/2018 z dnia 23.05.2018 r., z którego wynika że decyzja ta jest ostateczna; -----
- 13) kserokopię Decyzji numer 741/2015, wydanej w dniu 17.02.2015r. przez Prezydenta Wrocławia, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych – remont i przebudowę budynku w dawnym kompleksie szpitalnym im. Babińskiego na budynek usługowo-biurowy nr B7-B8 przy placu Jana Pawła II 8 we Wrocławiu wraz z kserokopią zaświadczenia numer 1975/2015 z dnia 10.03.2015r., z którego wynika że decyzja ta jest ostateczna; -----
- 14) kserokopię Decyzji numer 4795/2016, wydanej w dniu 09.09.2016r. przez Prezydenta Wrocławia, zmieniającej ostateczną decyzję numer 741/2015, z dnia 17.02.2015r. w części dot. projektu budowlanego i zatwierdzającą projekt budowlany zmian obejmujących remont i przebudowę budynku B7-B8 na budynek mieszkalno-usługowy oraz udzielającą pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian wraz z kserokopią zaświadczenia numer 11559/2016 z dnia 04.10.2016r., z którego wynika że decyzja ta jest ostateczna; -
- 15) kserokopię Decyzji numer 4982/2017, wydanej w dniu 06.09.2017r. przez Prezydenta Wrocławia, zmieniającej ostateczną decyzję numer 741/2015, z dnia 17.02.2015r. w części dot. projektu budowlanego i zatwierdzającą projekt budowlany zmian obejmujących utworzenie kondygnacji -1 dla bezpośredniego uwidocznienia odkrytych reliktów Kurtyny Muru Miejskiego oraz udzielającą pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian wraz z kserokopią zaświadczenia numer 11873/2017 z dnia 05.10.2017r., z którego wynika że decyzja ta jest ostateczna; -----
- 16) kserokopię zaświadczenia nr 469/2020 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wydaną w dniu 31.08.2020r. przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia dla Budynku B9, -----
- 17) kserokopię zaświadczenia nr 484/2020 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wydaną w dniu 04.09.2020r. przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia dla Budynku B8, -----



- 18) kserokopię ostatecznej decyzji nr 198/2019 wydanej dnia 26.06.2019r. przez Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu zatwierdzającej podział nieruchomości wraz z kserokopią postanowienia nr 240/2019 z dnia 09.08.2019r. o sprostowaniu oczywistej omyłki w tej decyzji, ---
- 19) zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie Lokali, wraz z częściami przynależnym, wydane w dniu 29.09.2020r., przez mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, -----
- 20) zaświadczenia wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, dnia 17.09.2020r. stwierdzające, że Lokale są samodzielnymi lokalami przeznaczonymi na cele inne niż mieszkalne; -----
- 21) wypisy z kartotek lokali wydane przez Prezydenta Wrocławia dnia 12.10.2020r. oraz z dnia 09.11.2020r. dla Lokali, -----
- 22) wykaz uprawnień oraz ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych na Nieruchomości - stanowiący Załącznik numer 1 do niniejszego Aktu, -----
- 23) szkice Lokali, stanowiące Załącznik numer 2 do niniejszego Aktu, -----
- 24) plan zagospodarowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, stanowiący Załącznik numer 3 do niniejszego Aktu, -----
- 25) szkic wskazujący ścianę oddzielającą Budynek B8 od Arsenału Miejskiego, stanowiący Załącznik numer 4 do niniejszego Aktu, -----
- 26) umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, stanowiącą Załącznik numer 5 do niniejszego Aktu. -----

§ 4.

(OŚWIADCZENIE STRON)

1. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19a, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 456/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
2. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19b, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 532/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
3. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19c, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 863/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
4. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19d, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 440/1000.00 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
5. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 458/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
6. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20a, opisanego w § 2 tego

- aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 467/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
7. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20b, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 421/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
8. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 21a, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 509/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
9. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 25, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 454/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
10. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 27, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 565/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
11. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 29, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 395/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
12. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 31, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 441/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
13. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 33, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 439/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
14. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 35, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 466/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
15. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 37, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 464/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
16. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 39, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 340/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.
17. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 22, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 1131/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----



18. Pełnomocnik Spółki ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 23, opisanego w § 2 tego aktu i postanawia, że z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 624/100.000 części Nieruchomości Wspólnej, opisanej w § 1 tego Aktu.-----
19. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że ustanowienie odrębnej własności Lokali, objęte tym Aktem, następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, Pozwoleniem na budowę oraz Pozwoleniem na użytkowanie, o których mowa w § 1.--

§ 5.**(WARTOŚĆ LOKALI)**

1. Pełnomocnik Spółki oświadcza, że wartość Lokali wynosi łącznie 14.491.000,00 zł, w tym: -----

- 1) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19a, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 717 000,00 zł, -----
- 2) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19b, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 842 000,00 zł,-----
- 3) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19c, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 1 366 000,00 zł, -----
- 4) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19d, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 696 000,00 zł,-----
- 5) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 730 000,00 zł, -----
- 6) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20a, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 737 000,00 zł, -----
- 7) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20b, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 668 000,00 zł, -----
- 8) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 21a, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 805 000,00 zł, -----
- 9) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 25, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 717 000,00 zł, -----
- 10) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 27, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 894 000,00 zł, -----
- 11) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 29, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 624 000,00 zł, -----
- 12) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 31, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 696 000,00 zł, -----
- 13) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 33, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 692 000,00 zł, -----
- 14) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 35, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 732 000,00 zł, -----
- 15) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 37, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 734 000,00 zł, -----
- 16) wartość lokalu użytkowego, położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 39, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 544 000,00 zł, -----
- 17) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 22, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 1 473 000,00 zł, -----

18) wartość lokalu użytkowego, położonego przy Placu Jana Pawła II numer 23, wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi 824 000,00 zł. -----

§ 6.

(CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ, ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA)

1. Pełnomocnik Spółki w dniu 06.11.2020r. w Akcie Notarialnym – Umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży, sporządzonej w tutejszej Kancelarii Notarialnej (Repertorium A numer 79859/2020), zawarta została umowa o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (Podział Quoad Usum) w której ustalono sposób korzystania z tej nieruchomości w ten sposób, że: właścicielom lokali, położonych w Budynku B9 i B8, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej tj: -----
 - a) balkonów oraz tarasów przylegających do stanowiących ich własność lokali,
 - b) komórek, znajdujących się na poszczególnych kondygnacjach Budynku B9 oraz części nieruchomości gruntowej tj. działki 5/28 i 5/18, (w tym z przeznaczeniem na ogródki, również gastronomiczne), wskazanych przez Dewelopera właścicielom poszczególnych lokali w zawieranych z nimi umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży bądź innych późniejszych umowach. -----
2. Pełnomocnik Spółki postanawia, że: -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19a, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19b, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19c, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 19d, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20a, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 20b, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy Placu Jana Pawła II numer 21a, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 25, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 27, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 29, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 31, -----
 - każdorazem właścicielowi lokalu położonego przy ulicy Wszystkich Świętych numer 33, -----



- każdoczesnemu właścicielowi lokalu położonego przy ulicy **Wszystkich Świętych numer 35**, -----
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu położonego przy ulicy **Wszystkich Świętych numer 37**, -----
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu położonego przy ulicy **Wszystkich Świętych numer 39**, -----

które to lokale opisane zostały w § 2 ust. 1 niniejszego Aktu, -----
przysługiwać będzie, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, prawo do
wyłącznego i samodzielnego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej tj. z
przylegającego do danego lokalu fragmentu gruntu. -----

3. Pełnomocnik Spółki zobowiązuje się: -----

- a) nie zgłaszać zastrzeżeń w związku z dokonaniem podziałem quoad usum, wobec pozostałych nabywców i zobowiązuje się nie korzystać z części Nieruchomości Wspólnej, przekazanych do wyłącznego korzystania innym właścicielom lokali,
- b) w zakresie części wspólnych, do których zostało Spółce przyznane prawo do wyłącznego korzystania, ponosić wszelkie koszty z tym związane w pełnej wysokości. -----

§ 7.

(HIPOTEKA)

1. Gabriela Woś-Tarkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki i2 Development S.A., oświadcza, że spółka i2 Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (dalej zwana jako „EMITENT”) stosownie do Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 24 lipca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K, na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku, („*Ustawa o Obligacjach*”) postanowiła wyemitować do 10.000 (dziesięć tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „*Obligacjami serii K*”) o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu nie późniejszym niż **11 sierpnia 2023 roku** i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostały w dokumencie „*Warunki emisji obligacji serii K emitowanych przez: i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu*” („*Warunki Emisji*”), z którego wynika, że: -----
 - 2) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych; -----
 - 3) środki pozyskane przez Emitenta z tytułu emitowanych Obligacji serii K zostaną przeznaczone odpowiednio na: (i) refinansowanie Obligacji Serii F Emitenta, oraz (ii) refinansowanie Obligacji Serii G; -----
 - 4) próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony; -----

- 5) Obligacje są emitowane w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro; -----
- 6) prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych; -----
- 7) Obligacje są zbywalne; przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
- 8) z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi w dniu 11 sierpnia 2023 („Dzień Wykupu”); zgodnie z pkt. 13.2. Warunków Emisji wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14. - 16. Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----
- a) na żądanie Obligatariusza, stosownie do pkt 14 Warunków Emisji lub
 - b) na żądanie Emitenta, stosownie do pkt 15 Warunków Emisji lub-----
 - c) w wyniku Obowiązkowego Wykupu na zasadach opisanych w pkt. 16 Warunków Emisji. -----
- 9) zgodnie z pkt 17. Warunków Emisji, począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) Obligacje są oprocentowane („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego lub Dniu Wcześniejszego Wykupu („Dzień Płatności Odsetek”), zgodnie z poniższymi okresami odsetkowymi ustalonymi w pkt. 17.4. Warunków Emisji: -----

Numer Okresu odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	11 listopada 2020 r.
2.	11 listopada 2020 r.	11 lutego 2021 r.
3.	11 lutego 2021 r.	11 maja 2021 r.
4.	11 maja 2021 r.	11 sierpnia 2021 r.
5.	11 sierpnia 2021 r.	11 listopada 2021 r.
6.	11 listopada 2021 r.	11 lutego 2022 r.



7.	11 lutego 2022 r.	11 maja 2022 r.
8.	11 maja 2022 r.	11 sierpnia 2022 r.
9.	11 sierpnia 2022 r.	11 listopada 2022 r.
10.	11 listopada 2022 r.	11 lutego 2023 r.
11.	11 lutego 2023 r.	11 maja 2023 r.
12.	11 maja 2023 r.	11 sierpnia 2023 r.

- 10) zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji każdy Obligatariusz przed Dniem Wykupu może żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14. Warunków Emisji; -----
- 11) zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym Dniu Roboczym, oznaczającym każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. prowadzi normalną działalność operacyjną, na zasadach określonych w pkt 15. Warunków Emisji; -----
- 12) Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy; w wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji; zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach; Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie; -----
- 13) zgodnie z pkt 11.2. Warunków Emisji Obligacje zabezpieczone będą m.in. hipoteką łączną, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – to jest spółki pod firmą: **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, REGON: 36266800 – do kwoty 15.000.000 PLN (piętnaście milionów złotych), na **Lokalach**, szczegółowo opisanych w § 2 niniejszego aktu (dalej jako „Hipoteka”), -----
przy czym wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki każdy z dłużników hipotecznych złoży na rzecz Administratora Hipoteki w formie aktu notarialnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, 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 odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, do kwoty równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2024 roku**, -----

- co potwierdzają okazane Uchwały Zarządu i2 Development S.A. z dnia 24 lipca 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii K oraz Warunki Emisji. -----
2. Gabriela Woś-Tarkowska działająca w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że Emitent podpisał w dniu 24 lipca 2020 roku ze spółką pod firmą: **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie** (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 701510433, REGON: 362668000, dalej zwana także „**Administratorem Hipoteki**”) umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, stanowiącej w kopii **Załącznik Nr 5** do niniejszego aktu, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, jak również Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. -----
3. Katarzyna Kaliciak działająca w imieniu i na rzecz Spółki **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale** spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu ustanawia niniejszym na Lokalach, będących przedmiotem niniejszego Aktu, szczegółowo opisanych w § 2 tego Aktu, tj. na: -----
- 1) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 19a**, -----
 - 2) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 19b**, -----
 - 3) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 19c**, -----
 - 4) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 19d**, -----
 - 5) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 20**, -----
 - 6) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 20a**, -----
 - 7) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 20b**, -----
 - 8) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **Placu Jana Pawła II numer 21a**, -----
 - 9) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 25**, -----
 - 10) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 27**, -----
 - 11) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 29**, -----
 - 12) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 31**, -----
 - 13) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 33**, -----
 - 14) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 35**, -----
 - 15) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy **ulicy Wszystkich Świętych numer 37**, -----



- 16) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy **Wszystkich Świętych numer 39**, -----
- 17) lokalu użytkowym, położonym na dwóch kondygnacjach tj. pierwszej kondygnacji (na parterze) oraz kondygnacji -1, Budynku B8, przy **Placu Jana Pawła II numer 22**, -----
- 18) lokalu użytkowym, położonym na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B8, przy **Placu Jana Pawła II numer 23**, -----

hipotekę umowną łączną do kwoty **15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych** na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą: **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064)**, celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od wszystkich Obligacji serii K wyemitowanych przez Emitenta tj. **i2 Development S.A.**, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii K z dnia 27 lipca 2020 roku i należności z tytułu wykupu wszystkich obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji serii K 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, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

- 1) Obligacje na okaziciela serii K zostały wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Spółki Emitenta z dnia 24 lipca 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii K; -----
- 2) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach; -----
- 3) zostanie wyemitowanych do 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych; -----
- 4) Obligacje serii K będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17.6 Warunków Emisji Obligacji Serii K; -----
- 5) z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji Obligacji Serii K spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym najpóźniej na dzień 11 sierpnia 2023 roku. Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia; -----
- 6) Administratorem hipoteki jest spółka działająca pod firmą: **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa)**, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000. -----

§ 8.

(RYGOR)

1. Katarzyna Kaliciak *działająca w imieniu i na rzecz i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu*, oświadcza, że w związku z ustanowieniem w § 7. tego aktu notarialnego hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą: MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064) oraz na podstawie Umowy Zlecenia Administrowania Zabezpieczeniami Obligacji z dnia 24.07.2020r., celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od wszystkich Obligacji serii K wyemitowanych przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii K z dnia 27 lipca 2020 roku i należności z tytułu wykupu wszystkich obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji serii K 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, -----

jako *Dłużnik rzeczowy*, w celu zaspokojenia *Wierzyciela hipotecznego* poddaje reprezentowaną spółkę tj. *i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu na rzecz Administratora Hipoteki*, tj. spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064), *egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych, z obciążonych nieruchomości składających się na:* -----

- 1) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19a, -----
- 2) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19b, -----
- 3) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19c, -----
- 4) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 19d, -----
- 5) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 20, -----
- 6) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 20a, -----
- 7) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 20b, -----
- 8) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy Placu Jana Pawła II numer 21a, -----
- 9) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 25, -----



- 10) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 27, -----
- 11) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 29, -----
- 12) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 31, -----
- 13) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 33, -----
- 14) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 35, -----
- 15) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 37, -----
- 16) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B9, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 39, -----
- 17) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze) oraz kondygnacji -1, Budynku B8, przy Placu Jana Pawła II numer 22, -----
- 18) lokal użytkowy, położony na pierwszej kondygnacji (na parterze), Budynku B8, przy Placu Jana Pawła II numer 23, -----

szczegółowo opisanych w § 2 tego Aktu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych założy nowe księgi wieczyste, na podstawie wniosku złożonego w związku z niniejszym aktem notarialnym, przy czym: -----

- *zdarzeniem*, od którego uzależnione jest prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego paragrafu, jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki Dłużnikowi rzeczowemu, listem poleconym, pisemnego oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że nie zapłacono w całości lub części wymagalnych należności wynikających z Obligacji serii K, na adres Dłużnika rzeczowego wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub Krajowym Rejestrze Sądowym, -----

- Wierzyciel hipoteczny będzie miał prawo wystąpić do Sądu o nadanie temu paragrafowi niniejszego aktu notarialnego klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2024 roku. -----

§ 9

(POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WNIOSKÓW WIECZYSTOKSIĘGOWYCH)

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmujące następujące żądania do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych: -----

I. do księgi wieczystej zakładanej na wniosek zarejestrowany pod numerem wzmianki **DZ.KW./WR1K/00110671/20**, o: -----

- 1) **bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego**, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 19a (identyfikator lokalu **026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1000_LOK**), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,75 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
 - w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 456/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
 - w dziale II spółki: **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 2) **bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego**, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 19b (identyfikator lokalu **026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1001_LOK**), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 55,81 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
 - w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 532/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
 - w dziale II spółki: **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 3) **bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego**, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 19c (identyfikator lokalu **026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1002_LOK**), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 90,43 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
 - w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 863/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----



- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 4) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 19d (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1003_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 46,10 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 440/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 5) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 20 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1004_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,96 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 458/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 6) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 20a (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1005_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 48,96 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 467/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----

- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 7) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 20b (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1006_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 44,18 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 421/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 8) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 21a (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1007_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 53,34 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 509/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 9) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 25 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1008_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 47,64 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 454/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----



- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 10) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 27 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1009_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 59,21 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 565/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 11) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 29 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1010_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 41,44 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 395/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 12) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 31 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1011_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 46,22 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 441/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----

- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 13) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 33 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1012_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 45,97 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 439/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 14) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 35 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1013_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 48,83 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 466/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 15) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 37 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1014_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 48,59 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 464/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----



- w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 16) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy ulicy Wszystkich Świętych numer 39 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/18.1_BUD.1015_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 35,66 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 340/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
 - w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----
- 17) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) oraz kondygnacji -1, budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 22 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/3.12_BUD.1000_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 118,51 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 1131/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----
 - w dziale II spółki: i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela -----
- 18) bezobciążeniowe odłączenie samodzielnego lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne tj. lokalu użytkowego, położonego na pierwszej kondygnacji (na parterze) budynku we Wrocławiu, przy Placu Jana Pawła II numer 23 (identyfikator lokalu 026401_1.0001.AR_25.5/3.12_BUD.1001_LOK), składającego się z dwóch pomieszczeń i jednego pomieszczenia sanitarno-higienicznego, o powierzchni użytkowej 65,42 m², opisanego w § 2 tego Aktu, i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem: -----
- w dziale I-SP, że właściciel lokalu ma udział wynoszący 624/100.000 części we wspólnych częściach Budynków i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności działek numer 5/18 i 5/28, opisanych w § 1 tego Aktu, -----

- w dziale II spółki: **i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, KRS 0000396856, REGON: 021722926, jako właściciela, -----**

wpis w działach IV ksiąg wieczystych zakładanych na wnioski opisane w ust. 1 pkt 1) do 18) powyżej, hipoteki umownej łącznej do kwoty hipotekę umowną łączną do kwoty **15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych** na rzecz Administratora Hipoteki – to jest spółki pod firmą: **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 362668000, KRS: 0000579064)**, celem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od wszystkich Obligacji serii K wyemitowanych przez Emitenta tj. **i2 Development S.A.**, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii K z dnia 27 lipca 2020 roku i należności z tytułu wykupu wszystkich obligacji emitowanych w ramach emisji Obligacji serii K 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, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

- 1) Obligacje na okaziciela serii K zostały wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Spółki Emitenta z dnia 24 lipca 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii K; -----
- 2) Obligacje nie są oznaczone numerami, nie mają postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach; -----
- 3) zostanie wyemitowanych do 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych; -----
- 4) Obligacje serii K będą oprocentowane w wysokości określonej w pkt. 17.6 Warunków Emisji Obligacji Serii K; -----
- 5) z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji Obligacji Serii K spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji nastąpi w dniu wykupu przypadającym najpóźniej na dzień 11 sierpnia 2023 roku. Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia; -----
- 6) Administratorem hipoteki jest spółka działająca pod firmą: **MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa)**, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, -----

zgodnie z treścią § 7 tego Aktu, -----

przesyłając jednocześnie sądowi wieczystoksięgowemu jako podstawy wpisu wypis tego aktu oraz dokumenty wskazane w § 3 pkt 21 i 23 tego aktu. -----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 będą: -----



- 1) mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, (REGON: 014953634; KRS: 0000003753), 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej numer 26, -----
- 2) MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000. -----
3. Notariusz poinformowała stawające o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

Koszty tego Aktu ponosi I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą we Wrocławiu. -----

1. Pobrano: -----
 - a) wynagrodzenie notariusza na podstawie §§ 2 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, -----4.000,00 zł
 - b) podatek od towarów i usług VAT, tj. 23% od kwoty w lit. a) -----920,00 zł
 - c) opłatę sądową na podstawie Art. 42 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu własności, -----5.400,00 zł
 - d) opłatę sądową na podstawie art. 3 i art. 42 Ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od wpisu hipoteki. -----200,00 zł
 - e) podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1, 6 i 7 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki, -----19,00 zł
2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

ORYGINAŁ WŁASNOREČZNIE PODPISAŁY: STAWAJĄCI I MONIKA STASZOWSKA – NOTARIUSZ

REPERTORIUM A NUMER 81165/2020

KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, ULICA RUSKA NUMER 3/4. ---

WYPIS TEN WYDANO – STRONIE ---

WYPIS TEN PODPISAŁA NOTARIUSZ MAŁGORZATA ZEMBALA DZIAŁAJĄCA
Z UPOWAŻNIENIA NOTARIUSZA MONIKI STASZOWSKIEJ ZGODNIE Z ART. 21 § 1
USTAWY PRAWO O NOTARIACIE. ---

POBRANO: ---

A) NA PODSTAWIE § 12 ROZP. MIN. SPRAW. Z DNIA 28 CZERWCA 2004 R.
W SPRAWIE MAKSYMALNYCH STAWEK TAKSY NOTARIALNEJ (Dz.U. z 2013r. POZ.
237) KWOTĘ --- 1,00 złB) PODATEK VAT TJ. 23% OD KWOTY W PKT A) --- 0,23 zł
WROCŁAW, DNIA 10 LISTOPADA 2020R., ---

Małgorzata Zembala

NOTARIUSZ



5.7. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 18 lutego 2020 r.

I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

jako Emittent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administrator Zabezpieczeń

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 18 lutego 2020 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) spółką działającą pod firmą „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4b, 50-104 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, posiadającą nadany numer REGON: 022010257, NIP: 8971785953, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN („Emitent”), reprezentowaną przez:

Gabrielę Woś-Tarkowską – Wiceprezes Zarządu;

oraz

- (2) spółką działającą pod firmą „MFTRUST” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, posiadającą nadany numer REGON: 362668000, NIP: 7010510433, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani/zwane są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 20.000 (dwudziestu tysięcy) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą J, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 obligacji wynoszącej 1.000 (jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwudziestu milionów) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”).
- (B) Zgodnie z warunkami emisji środki uzyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:
- (i) refinansowanie obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie Suplement Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F („Obligacje serii F”);
 - (ii) refinansowanie kosztów nabycia Nieruchomości 1 (niżej zdefiniowanej);
 - (iii) refinansowanie kosztów nabycia Nieruchomości 4 (niżej zdefiniowanej) – jedynie w przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000 (siedemnaście milionów) PLN;
 - (iv) refinansowanie części obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały nr 1 z dnia 5 stycznia 2017 w sprawie emisji obligacji serii C oraz uchwały nr 1 z dnia 17 grudnia 2019 w sprawie zmiany warunków obligacji serii C („Obligacje serii C”).

:

:

1

- (C) Zgodnie z warunkami emisji Obligacji środki uzyskane z emisji Obligacji na potrzeby realizacji:
- (i) celu określonego w pkt. (B)(i) zostaną przeznaczone na nabycie przez Emitenta za pośrednictwem domu maklerskiego pełniący funkcję oferującego w emisji Obligacji („Oferujący”) celem umorzenia Obligacji Serii F, w kwocie nie większej niż 50% wartości przydzielonych Obligacji;
 - (ii) celu określonego w pkt. (B)(ii) zostaną wpłacone przez Oferującego na rachunek bankowy Emitenta o numerze 82 1140 1140 0000 2219 3100 1001 („Rachunek Emitenta”) w kwocie nie większej niż 3.310.000 (trzy miliony trzysta dziesięć tysięcy) PLN;
 - (iii) celu określonego w pkt. (B)(iii) zostaną wpłacone przez Oferującego na Rachunek Emitenta w kwocie nie większej niż 3.000.000 (trzy miliony) PLN;
 - (iv) celu określonego w pkt. (B)(iv) zostaną wpłacone przez Oferującego na rachunek podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji Serii C zgodnie z pisemną dyspozycją tego podmiotu lub Emitenta – po realizacji celów wskazanych w pkt. (B)(i)–(B)(iii).
- (D) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („Wierzytelności”) będą:
- (i) hipoteka umowna łączna ustanowiona do kwoty równej 150% wartości przydzielonych Obligacji („Hipoteka”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2018 poz. 483 ze zm.) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na:
 - a. nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,2102 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Stalowej nr 94, numer działki: 4/2, numer obrębu ewidencyjnego: 28, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00112545/0, a której właścicielem jest spółka działająca pod firmą „Mazur” sp. j z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Krzemienieckiej nr 116, 54-613 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000153682, posiadającą nadany numer REGON: 931171206, NIP: 8992174203 („Mazur”), a która ma zostać zgodnie z warunkami emisji Obligacji nabyta przez spółkę z Grupy Emitenta przed Dniem Emisji – nazywanej „Nieruchomością 1”;
 - b. nieruchomości zurbanizowanej niezabudowanej lub w trakcie zabudowy o powierzchni 0,2102 ha położonej we Wrocławiu, numer działki: 13/18, numer obrębu ewidencyjnego: 0028, obręb ewidencyjny: Grabiszyn, położenie 1, która powstanie przez wydzielenie z księgi wieczystej o numerze WR1K/00356281/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującej działki o numerach 13/18, 13/19, 13/20, 14/6 i 14/7 o łącznej powierzchni 6,7864 ha, a której użytkownikiem wieczystym jest spółka działająca pod firmą „Budimex Nieruchomości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Skiemlewickiej nr 16/20, 01-230 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000227270, posiadającą nadany numer REGON: 015901036, NIP: 5272458715 („Budimex”) – nazywanej „Nieruchomością 2”;

- c. nieruchomości zurbanizowanej niezabudowanej lub w trakcie zabudowy, o powierzchni 0,1244 ha, zabudowywanej budynkiem biurowym o powierzchni 1831,3000 m², położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich nr 108, 110 oraz ul. Wielkiej 27, numer działki: 30, numer obrębu ewidencyjnego: 0022, obręb ewidencyjny: Południe, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/ 00201673/7, a której właścicielem jest spółka działająca pod firmą „i2 Powstańców Śląskich” sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4B, 50-104 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591533, posiadającą nadany numer REGON: 363225108, NIP: 8971817280 („i2 Powstańców”) – nazywanej „Nieruchomością 3”;
- d. lokalach usługowych, położonych we Wrocławiu na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00045425/2, obejmującą działki o numerach 5/12, 5/15, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26 i 5/27 o łącznej powierzchni 2,0702 ha, a której właścicielem jest spółka działająca pod firmą „i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale” sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4B, 50-104 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396856, posiadającą nadany numer REGON: 021722926, NIP: 8971778077 („i2 Przy Arsenale”) – nazywanych „Lokalami” – które mają zostać wydzielone do oddzielnych ksiąg wieczystych:

Symbol	Powierzchnia
B9.1.01	47,39 m ²
B9.1.02	47,37 m ²
B9.1.03	55,64 m ²
B9.1.04	59,03 m ²
B9.1.05	90,23 m ²
B9.1.06	41,25 m ²
B9.1.07	45,94 m ²
B9.1.08	45,94 m ²
B9.1.09	45,73 m ²
B9.1.10	48,21 m ²
B9.1.11	48,33 m ²
B9.1.12	48,65 m ²
B9.1.13	48,49 m ²
B9.1.14	44,09 m ²
B9.1.15	53,17 m ²
B9.1.16	35,90 m ²

- e. nieruchomości o powierzchni 0,1770 ha zabudowanej budynkiem przemysłowym, położonej we Wrocławiu, numery działek: 23/8 i 23/16, numer obrębu ewidencyjnego: 0013, obręb ewidencyjny: Gaj, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00197874/4, a której użytkownikami wieczystymi są Waldemar Rajchel (PESEL: 55110906218) i Janusz Błach (PESEL: 72082708697) – nazywanej „Nieruchomością 4A”,
- f. udziałach w wysokości 17700/118580 w nieruchomości o powierzchni 0,1497 ha położonej we Wrocławiu, numery działek: 23/17 i 23/18, numer obrębu ewidencyjnego: 0013, obręb ewidencyjny: Gaj, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00197871/3, a której współużytkownikami wieczystymi są Waldemar Rajchel (PESEL: 55110906218) (w udziale 8850/118580) i Janusz Błach (PESEL: 72082708697) (w udziale 8850/118580) – nazywanych „Nieruchomością 4B”;
- (ii) oświadczenia złożone w formie aktu notarialnego przez każdorazowych dłużników hipotecznych z Nieruchomości (niżej zdefiniowanych) lub Lokali (i) o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w przypadku Emitenta, lub (ii) o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań z Hipoteki, do kwoty równej sumie Hipoteki, na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Oświadczenia”);
- (iii) umowa cesji, na podstawie której właściciel Nieruchomości 3 lub Lokali dokona na rzecz Administratora Zabezpieczeń przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Nieruchomości 3 lub Lokali, obejmującego prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji („Cesja”).
- (E) Nieruchomość 4A i Nieruchomość 4B zwane będą „Nieruchomościami 4”, zaś Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość C „Nieruchomościami”.
- (F) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczeń i Cesji, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczeń i Cesji – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (G) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**1. PRZEDMIOT ZLECENIA**

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

1.1.1 Hipoteki,

1.1.2 Oświadczeń, oraz

1.1.3 Cesji,

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
- 1.5. Strony zgodnie postanawiają, że Hipoteka na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 zostanie ustanowiona, jeżeli wartość emisji Obligacji nie przekroczy 17.000.000,00 (siedemnastu milionów) PLN. W przypadku, gdy wartość emisji Obligacji będzie wyższa niż 17.000.000,00 (siedemnaście milionów) PLN, Hipoteka zostanie ustanowiona na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4.
- 1.6. W przypadku ustanowienia Hipoteki na Lokalach, Hipoteka będzie podlegała wykreśleniu z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 3, a Administrator Zabezpieczeń złoży stosowne oświadczenie konieczne lub wymagane do jej wykreślenia. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że jeżeli Hipoteka zostanie ustanowiona na Lokalach przed ustanowieniem Hipoteki na Nieruchomości 3, to Hipoteka na Nieruchomości 3 nie będzie ustanawiana.
- 1.7. Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słusze interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**2.1. W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:**

- 2.1.1 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- 2.1.2 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;

- 2.1.3 uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- 2.1.4 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczeń lub Cesji;
- 2.1.5 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczeń lub Cesji;
- 2.1.6 zobowiązany do doręczenia osobiście, nadania przesyłką poleconą lub wystania za pośrednictwem kuriera na adres Emitenta wskazany w pkt. 8.1 niniejszej Umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania przez sąd lub Emitenta o dokonaniu wpisu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Lokali oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 – jeżeli została ona ustanowiona – zgodnie z warunkami emisji Obligacji; oraz
- 2.1.7 uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności zabezpieczonej w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności zabezpieczonych.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany wobec Emitenta do podejmowania egzekucji z Hipoteki. Powyższe dotyczy również egzekucji z któregośkolwiek Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki z którejkolwiek Nieruchomości lub zmiana jej treści.
- 2.4. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipotek i Oświadczeń jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczeń (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Hipoteki lub na podstawie Oświadczeń w przypadku, gdy do którejkolwiek z Nieruchomości lub na podstawie któregośkolwiek z Oświadczeń zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości lub wobec dłużników wierzytelności objętych którymkolwiek z Oświadczeń.



- 2.6. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.7. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.8. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.9. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń zgodnie z warunkami emisji Obligacji oraz/lub zamiany Zabezpieczeń na inne uzgodnione zabezpieczenia.
- 2.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.13. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezastnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezastnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt. 2.10 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.14. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał

obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

- 2.15. Administrator Zabezpieczeń przynajmniej raz w miesiącu będzie dokonywał przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń przeprowadzi analizę: (i) wzmianek zgłoszonych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądów prowadzących księgi wieczyste dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1 podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;

3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;

3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

- (a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;
- (a) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;


3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa.

3.2. Emitent doręczy lub spowoduje doręczenie oryginałów aktów notarialnych, w których złożone zostaną Oświadczenia, o których mowa w pkt. (D)(ii), w terminie 7 (siedmiu) dni od ich złożenia.

3.3. Warunki emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Umowy. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) dnia roboczego od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt. 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wysła za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od Jego

podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT



5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Oświadczeń lub Cesji).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
- 5.3.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
- 5.3.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaże nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
- 5.3.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczone w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z Obligacji. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3.2 Umowy, będą przeznaczone także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- 5.5.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.5.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.5.3 należność główna z Obligacji.

- 5.6. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.7. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.7.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.7.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.7.3 należność główna z Obligacji.
- 5.8. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz, z zastrzeżeniem pkt. 5.5, wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.
- 5.9. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.7 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad wartość Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.10. W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.11. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**
- 6.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni;

6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, co Strony rozumieją wyłącznie jako rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.

6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 31 marca 2020 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.

6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną lub gdy nabywcy Nieruchomości nie złożyli oświadczeń o poddaniu się egzekucji na warunkach nie gorszych niż poszczególne Oświadczenia.

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3 (trzy)-krotności zafakturowanego i zapłaconego przez Emitenta wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług – VAT) określonego w pkt. 4.1 niniejszej Umowy.

7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.

7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.

7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie lub zaniechanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub Umowy.

7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową

realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy. Powyższe nie dotyczy oświadczeń Emitenta złożonych na podstawie dokumentów sporządzonych wyłącznie przez Administratora Zabezpieczeń lub zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczeń.

- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy. Powyższe nie dotyczy obligatariuszy, na rzecz których Administrator Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy zobowiązuje się wykonywać obowiązki nałożone Ustawą i niniejszą Umową.
- 7.7. W przypadku gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług zostało zaakceptowane, z zastrzeżeniem pkt. 1.4 Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przez Emitenta – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu przeciwko Emitentowi lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiejkolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent lub obligatariusze z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.

8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana zgodnie z Umową powinna mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinna być doręczana odpowiedniej Stronie na adresy wskazane w komparycji Umowy. Jeżeli dana strona Umowy nie powiadomi pozostałych stron na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie adresu dla doręczeń, wszelkie

oświadczenia dotyczące Umowy powinny być doręczane na piśmie osobiście, przesyłką poleconą lub za pośrednictwem kuriera na adres wskazany powyżej.

- 8.2. Za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data pierwszego awizowania – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

- 8.3. Strony dopuszczają także możliwość komunikacji drogą elektroniczną via e-mail na następujące adresy:

8.3.1 dla Emitenta: Marcin Misztal – mm@i2development.pl, Gabriela Woś-Tarkowska – gabriela@i2development.pl, Jacek Kobus – j.kobus@i2development.pl;

8.3.2 dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com, cm@mrowiecfialek.com oraz office@mrowiecfialek.com;

przy czym za chwilę dostarczenia takiej korespondencji elektronicznej drugiej Stronie uważa się moment jej wprowadzenia do systemu informatycznego wysyłającego.

- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodnej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasad, tj. co do zakresu obowiązków Administratora Zabezpieczeń, z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.

10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt. 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:

10.2.1zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;

10.2.2osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;

10.2.3osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2 niniejszej Umowy, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.

11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.

11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odnoszące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteka, jak i Oświadczenia, Poręczenia i Cesja, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.

11.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

11.6. W przypadku wątpliwości Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

11.7. Załączniki wymienione w Umowie stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.

- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt. 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 11.14. Niniejsza umowa zastępuje wcześniejsze ustalenia między Stronami.

PODPISY STRON**Emitent:****i2 Development S.A.**

Wiceprezes Zarządu

Podpis:


Gabriela Woś-Tarkowska**i2 Development S.A.**ul. Łaciarska 4 B, 50-104 Wrocław
KRS 0000520460, REGON 022010257
NIP 8971788953

Imię i nazwisko:

Gabriela Woś-Tarkowska

Administrator Zabezpieczeń:**MFTrust sp. z o.o.**

Podpis:



Imię i nazwisko:

Zbigniew Mrowiec

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 24 lipca 2020 r.

I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

jako Emitent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako Administrator Zabezpieczeń

24

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 24 lipca 2020 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) spółką działającą pod firmą „i2 Development” S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Łaciarskiej nr 4b, 50-104 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000520460, posiadającą nadany numer REGON: 022010257, NIP: 8971785953, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.700.000,00 PLN („Emitent”), reprezentowaną przez:

Gabrielę Woś-Tarkowską – Wiceprezes Zarządu;

oraz

- (2) spółką działającą pod firmą „MFTRUST” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, posiadającą nadany numer REGON: 362668000, NIP: 7010510433, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani/zwane są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 10.000,00 (dziesięć tysięcy) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 obligacji wynoszącej 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”).
- (B) Zgodnie z warunkami emisji środki uzyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:
- (i) refinansowanie obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie emisji obligacji, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 r., (iii) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków oraz (iv) Uchwały Zarządu nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie Suplement Do Ostatecznych Warunków Obligacji Serii F („Obligacje serii F”);
 - (ii) refinansowanie obligacji serii G wyemitowanych przez Emitenta na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie emisji obligacji („Obligacje serii G”);
- (C) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („Wierzytelności”) będą:
- (i) hipoteka umowna łączna ustanowiona do kwoty równej 150% wartości przydzielonych Obligacji („Hipoteka”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r.

:

:

1

24

o obligacjach (t.j. Dz.U. 2018 poz. 483 ze zm.) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, na:

- a. nieruchomości gruntowej, na której na dzień sporządzenia warunków emisji budowane są następujące lokale usługowe (niewyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych) o symbolach: (i) B8.1U1, oraz (ii) B8.1.U2, o łącznej powierzchni 186,41 m², a także lokale usługowe (niewyodrębnione do oddzielnych ksiąg wieczystych) o symbolach: (i) B9.1.01, (ii) B9.1.02, (iii) B9.1.03, (iv) B9.1.04, (v) B9.1.05, (vi) B9.1.06, (vii) B9.1.07, (viii) B9.1.08, (ix) B9.1.09, (x) B9.1.10, (xi) B9.1.11, (xii) B9.1.12, (xiii) B9.1.13, (xiv) B9.1.14, (xv) B9.1.15, oraz (xvi) B9.1.16, o łącznej powierzchni 805,36 m², położonej we Wrocławiu przy ul. Wszystkich Świętych i Pl. Jana Pawła II, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00045425/2 („Nieruchomość”), której właścicielem jest spółka działająca pod firmą i2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Przy Arsenale spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000396856) („Dłużnik Hipoteczny”), przy czym:
- w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie złożyć Administratorowi Zabezpieczeń: (i) kopię decyzji pozwolenia na użytkowanie dla budynku B8/B9, w których zlokalizowane są Lokale lub alternatywnie decyzji pozwolenia na użytkowanie Lokali, (ii) złożyć oświadczenia w formie aktu notarialnego o wyodrębnieniu lokali wchodzących w skład Lokali wraz z ustanowieniem Hipoteki. Oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim będą zawierać wnioski o wpis Hipoteki w księgę wieczystą;
 - Hipoteki zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali do dnia 30 czerwca 2021 r.
- (ii) złożenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek z 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, do której równej sumie Hipoteki, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r. („Oświadczenie 1”);
- (iii) cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), przy czym:
- a) polisy Nieruchomości wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości;
 - b) przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji;

- c) w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji niezwłocznie nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- (iv) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach Emitenta związanych z rachunkiem escrow, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Emitentem, bankiem oraz Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie której bank otworzy i będzie prowadził rachunek escrow na rzecz Emitenta („Zastaw Rejestrowy”), przy czym:
- a) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony w terminie 3 (trzy) miesięcy od Dnia Emisji, jeżeli Emitent nie złoży Administratorowi Zabezpieczeń Oświadczenia 1 w terminie do dnia 25 listopada 2020 r.,
- b) ustanowienie Zastawu Rejestrowego nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.,
- c) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% wartości przydzielonych Obligacji,
- d) zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić: (i) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, lub (ii) poprzez przejęcie przedmiotu Zastawu Rejestrowego na własność, o którym mowa w art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
- (v) złożenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty równej najwyższej sumie zabezpieczenia, przy czym z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, któremu odpowiednio Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić do dnia 31 października 2024 r. („Oświadczenie 2”);
- (D) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczeń i Cesji, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczeń i Cesji – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (E) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**1. PRZEDMIOT ZLECENIA**

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:
- 1.1.1 Hipoteki,
- 1.1.2 Oświadczenia 1,
- 1.1.3 Cesji,
- 1.1.4 Zastawu Rejestrowego, oraz

:

3

24

1.1.5 Oświadczenia 2,

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”),

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt. 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustalaniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmujących Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności oraz rzetelnie i w umówionych terminach. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, iż posiada doświadczenie w świadczeniu usług opisanych niniejszą Umową oraz zapewnia, iż posiada wystarczające warunki organizacyjne i techniczne, wiedzę oraz wykwalifikowane zasoby ludzkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy zgodnie z Ustawą oraz obowiązującymi przepisami prawnymi. Administrator Zabezpieczeń może korzystać lub posługiwać się przy realizacji czynności objętych niniejszą Umową lub posługiwać się przy dochodzeniu swoich praw w związku z niniejszą Umową kancelarią prawną Mrowiec Fiałek i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
- 1.5. Strony będą współpracowały przy realizacji niniejszej Umowy biorąc pod uwagę w pierwszym rzędzie interesy Obligatariuszy, ale uwzględniając przy realizacji Umowy słusze interesy Emitenta oraz działając w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta, o ile nie będzie to zagrażało interesom Obligatariuszy.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**2.1. W szczególności Administrator Zabezpieczeń jest:**

- 2.1.1 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką zgodnie z warunkami emisji Obligacji;
- 2.1.2 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i z przepisów prawa;
- 2.1.3 uprawniony do dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki i Umowy;
- 2.1.4 upoważniony do zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia 1, Oświadczenia 2 lub Cesji;
- 2.1.5 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczeń lub Cesji;
- 2.1.6 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Cesji;

:

:

- 2.1.7 uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Zastawu Rejestrowego;
- 2.1.8 zobowiązany do doręczenia osobiście, nadania przesyłką poleconą lub wysłania za pośrednictwem kuriera na adres Emitenta wskazany w pkt. 8.1 niniejszej Umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania przez sąd lub Emitenta o dokonaniu wpisu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Lokali oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – jeżeli została ona ustanowiona – zgodnie z warunkami emisji Obligacji; oraz
- 2.1.9 uprawniony do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń, oraz przekazania każdemu z obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej Wierzytelności zabezpieczonej w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich obligatariuszy z tytułu Wierzytelności zabezpieczonych.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany wobec Emitenta do podejmowania egzekucji z Hipoteki. Powyższe dotyczy również egzekucji z któregośkolwiek Oświadczenia 1 w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki z Nieruchomości lub zmiana jej treści.
- 2.4. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń może podjąć, w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipotek, Oświadczenia 1, Cesji, Zastawu Rejestrowego lub Oświadczenia 2 jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipoteki lub Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 (w szczególności czynności zachowawcze) oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Hipoteki lub na podstawie Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 w przypadku, gdy do którejkolwiek z Nieruchomości lub na podstawie któregośkolwiek z Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2 zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z Nieruchomości lub wobec dłużników wierzytelności objętych którymkolwiek z Oświadczenia 1 lub Oświadczenia 2.
- 2.6. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub



jakiegokolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.

- 2.7. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.8. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.9. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń zgodnie z warunkami emisji Obligacji oraz/lub zmiany Zabezpieczeń na inne uzgodnione zabezpieczenia.
- 2.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy. Jednakże Administrator Zabezpieczeń przed podjęciem czynności egzekucyjnych zwróci się do Emitenta i Oferującego o przedstawienie, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych, swoich stanowisk w sprawie spełnienia bądź niespełnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
- 2.13. Wykonując Umowę, Administrator Zabezpieczeń może dokonywać własnej oceny zaistnienia lub niezaistnienia okoliczności powodujących zobowiązanie do podjęcia (lub zaniechania) działań określonych w Umowie lub warunkach emisji Obligacji, w szczególności oceny co do zaistnienia lub niezaistnienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez obligatariusza, z zastrzeżeniem pkt. 2.10 Umowy, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji lub innego naruszenia warunków emisji Obligacji, w którym obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu obligatariusza.
- 2.14. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również,

aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

- 2.15. Administrator Zabezpieczeń przynajmniej raz w miesiącu będzie dokonywał przeglądu ustanowionych Zabezpieczeń, w tym w szczególności w zakresie Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń przeprowadzi analizę: (i) wzmianek zgłoszonych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości oraz (ii) innych okoliczności zgłoszonych do sądów prowadzących księgi wieczyste dla Nieruchomości, które mogą doprowadzić do braku możliwości zaspokojenia się obligatariuszy Obligacji z Hipoteki.

3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1 podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji, w tym w szczególności możliwości przedterminowego wykupu Obligacji oraz zwalniania Zabezpieczeń w związku z takim przedterminowym wykupem;

3.1.2 na każde uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów Zabezpieczeń;

3.1.3 niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

- (a) zdarzeniach skutkujących lub mogących skutkować wymagalnością Obligacji przed dniem wykupu lub ich natychmiastowym wykupem, zgodnie z warunkami emisji Obligacji, niezależnie od tego, czy żądanie natychmiastowego wykupu zostanie złożone;
- (a) każdorazowej zmianie warunków emisji Obligacji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu następnie w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni robocze od dokonania zmiany w formie pisemnej takie zmiany;

3.1.4 nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa.

- 3.2. Emitent doręczy lub spowoduje doręczenie oryginałów aktów notarialnych, w których złożone zostaną Oświadczenie 1 oraz Oświadczenia 2, w terminie 7 (siedmiu) dni od ich złożenia.

- 3.3. Warunki emisji Obligacji stanowią załącznik do niniejszej Umowy. Emitent zobowiązany jest do informowania Administratora Zabezpieczeń o każdej zmianie treści warunków emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) dnia roboczego od jej wprowadzenia, w sposób określony w pkt. 8.3 Umowy. Oryginał dokumentu zmieniającego warunki emisji Obligacji Emitent doręczy osobiście, nada przesyłką poleconą lub wyśle za pośrednictwem kuriera na adres Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 8.1 Umowy, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od jego podpisania. Administrator Zabezpieczeń będzie związany zmianami warunków emisji Obligacji

w zakresie swojego działania, o ile wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

4.1.1 za przygotowanie projektów dokumentów, na podstawie których zostaną ustanowione Zabezpieczenia – wynagrodzenia ryczałtowego, które wynosi

;

4.1.2 za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń:

- (a) wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości miesięcznie za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, poczynwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta, przy czym wynagrodzenie to zostanie następnie powiększone do wysokości poczynwszy od miesiąca, w którym ustanowione zostanie pierwsze z Zabezpieczeń,
- (b) wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz obligatariuszy zaspokojenia Wierzytelności - w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości równoważności w złotych kwoty

4.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1 powyżej, płatne będzie w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.

4.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4.1.2(a) powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem, że faktura obejmująca pierwsze wynagrodzenie zostanie wystawiona w terminie 14 (czternaście) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.

4.4. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt. 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

4.5. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.

4.6. Celem zabezpieczenia wierzytelności Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta wynikających z niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozliczenia emisji Obligacji Emitent wpłaci na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze 26 1030 0019 0109 8503 0012 8815 kwotę 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) PLN. Kwota powyższa zostanie zwrócona Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Kwota może zostać pomniejszona przez Administratora Zabezpieczeń o niezapłacone wynagrodzenie należne Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy.

:

:

8

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy przez egzekucję z Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipoteki, Oświadczenia 1, Cesji, Zastawu Rejestrowego lub Oświadczenia 2).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
- 5.3.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
- 5.3.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaze nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań wykonanych w toku egzekucji Zabezpieczeń i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń;
- 5.3.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z Obligacji. Pozyskane środki, zgodnie z postanowieniem 5.3.2 Umowy, będą przeznaczane także na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń i jego wynagrodzenia w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.5. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności, w następującej kolejności:
- 5.5.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.5.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.5.3 należność główna z Obligacji.

- 5.6. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej, na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.7. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.3.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.7.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- 5.7.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
- 5.7.3 należność główna z Obligacji.
- 5.8. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz, z zastrzeżeniem pkt. 5.5, wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.
- 5.9. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt. 5.3 lub 5.7 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad wartość Wierzytelności zostanie niezwłocznie zaliczona na poczet podlegających pokryciu przez Emitenta kosztów oraz należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.
- 5.10. W przypadku gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.11. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**
- 6.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

- 6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni;
- 6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, co Strony rozumieją wyłącznie jako rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
- 6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 13 września 2020 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną lub gdy nabywcy Nieruchomości nie złożyli oświadczeń o poddaniu się egzekucji na warunkach nie gorszych niż poszczególne Oświadczenia.

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3 (trzy)-krotności zafakturowanego i zapłaconego przez Emitenta wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług – VAT) określonego w pkt. 4.1 niniejszej Umowy.
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie lub zaniechanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub Umowy.
- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową



realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy. Powyższe nie dotyczy oświadczeń Emitenta złożonych na podstawie dokumentów sporządzonych wyłącznie przez Administratora Zabezpieczeń lub zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczeń.

- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy. Powyższe nie dotyczy obligatariuszy, na rzecz których Administrator Zabezpieczeń na podstawie niniejszej Umowy zobowiązuje się wykonywać obowiązki nałożone Ustawą i niniejszą Umową.
- 7.7. W przypadku gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasadzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług zostało zaakceptowane, z zastrzeżeniem pkt. 1.4 Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przez Emitenta – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu przeciwko Emitentowi lub od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakąkolwiek stronę trzecią oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent lub obligatariusze z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.

8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana zgodnie z Umową powinna mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinna być doręczana odpowiedniej Stronie na adresy wskazane w komparycji Umowy. Jeżeli dana strona Umowy nie powiadomi pozostałych stron na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie adresu dla doręczeń, wszelkie

oświadczenia dotyczące Umowy powinny być doręczane na piśmie osobiście, przesyłką poleconą lub za pośrednictwem kuriera na adres wskazany powyżej.

- 8.2. Za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data pierwszego awizowania – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

- 8.3. Strony dopuszczają także możliwość komunikacji drogą elektroniczną via e-mail na następujące adresy:

8.3.1 dla Emitenta: Marcin Misztal – mm@i2development.pl, Gabriela Woś-Tarkowska – gabriela@i2development.pl, Jacek Kobus – j.kobus@i2development.pl;

8.3.2 dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com, cm@mrowiecfialek.com oraz office@mrowiecfialek.com;

przy czym za chwilę dostarczenia takiej korespondencji elektronicznej drugiej Stronie uważa się moment jej wprowadzenia do systemu informatycznego wysyłającego.

- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiekolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.
- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasad, tj. co do zakresu obowiązków Administratora Zabezpieczeń, z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt. 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- 10.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
- 10.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;
- 10.2.3. osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2 niniejszej Umowy, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteka, jak Oświadczenie 1, Oświadczenie 2, Zastaw Rejestrowy i Cesja, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 11.6. W przypadku wątpliwości Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

- 11.7. Załączniki wymienione w Umowie stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt. 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 11.14. Niniejsza umowa zastępuje wcześniejsze ustalenia między Stronami.



PODPISY STRON**Emitent:****i2 Development S.A.****Podpis:****Imię i nazwisko:****Gabriela Woś-Tarkowska****i2 Development S.A.**

ul. Łaciarska 4 B, 50-104 Wrocław

KRS 0000520460, REGON 022010257

NIP 8971785953

Administrator Zabezpieczeń:**MFTrust sp. z o.o.****Podpis:****Imię i nazwisko:****Zbigniew Mrowiec**

5.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579064, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych ;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
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;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1. Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Łaciarska 4B, 50 - 104 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000520460, NIP: 8971785953, REGON: 022010257, o kapitale zakładowym w wysokości 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych) w pełni opłacony
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa lub Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF
Hipoteka J	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach
Hipoteka K	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na Lokalach
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;

KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053;
Nieruchomości	Oznacza łączenie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 i Nieruchomość 3;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00112545/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 4/2.
Nieruchomość 2	oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00396935/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 13/18 (nieruchomość powstała po Dniu Emisji poprzez wydzielenie tej działki z księgi wieczystej o numerze WR1K/00356281/3).
Nieruchomość 3	oznacza nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00201673/7 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 30.
Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Obligacje	oznacza odpowiednio Obligacje serii J lub Obligacje serii K
Obligacje serii J	oznacza 17.000 (siedemnaście tysięcy) obligacji serii J Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
Obligacje serii K	oznacza 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji serii K Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;

Oferujący	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Okres Odsetkowy	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), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość;
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	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.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	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
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia 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;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
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 2020 r. 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 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);
Warunki Emisji	Oznaczają odpowiednio warunki emisji Obligacji serii J lub obligacji serii K, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej

WIBOR

oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom