

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie

KRS 0000630337

sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 5.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i Cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej



Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

ul. Waryńskiego 3A

00-645 Warszawa

Warszawa, dnia 28 października 2022 roku

# 1. WSTĘP

## 1.1. TYTUŁ

Memorandum Informacyjne Obligacji Serii F Green House Development S.A.

## 1.2. FIRMA (NAZWA) I SIEDZIBA EMITENTA

Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i Rozporządzenia Prospektowego.

## 1.4. DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH

Dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Na stronie [data.kdpw.pl](http://data.kdpw.pl) są dostępne informacje o obligacjach serii A, B, C, D oraz E Emitenta zarejestrowanych w KDPW pod kodami ISIN (odpowiednio): PLO319400019, PLO319400027, PLO319400035, PLO319400043 oraz PLO319400050.

## 1.5. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWĄ WARTOŚĆ NOMINALNĄ I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

## 1.6. FIRMA (NAZWA), SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych. Na Dzień Przydziału Obligacje Serii F będą niezabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Powyższe oznacza, że Obligacje Serii F zostaną wydane przed datą ustanowienia wszystkich zabezpieczeń.

Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie zabezpieczeń przez Emitenta, oraz przez spółkę TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000697095, posiadającą numer NIP: 5213796221, numer REGON: 368411583 (dalej jako: „TL 14”).

1. W ramach emisji Obligacji Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Weksla własnego i Umowy Wekslowej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta oraz poprzez zawarcie umowy cesji wierzytelności z Pożyczki na zasadach i w terminach

wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone. Adresem siedziby Emitenta jest: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa.

2. W ramach emisji Obligacji TL 14 będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone. Adresem siedziby TL 14 jest: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa.

Obligacje zabezpieczone zostaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona na poniższych nieruchomościach:

- a. Lokalu U1 stanowiącym samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U1, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1004,29 m<sup>2</sup>, przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4653/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 118531/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożył wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5634/22/1);
- b. Lokalu U3 stanowiącym samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U3, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70B, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1434,55 m<sup>2</sup>, przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4648/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 231381/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożył wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5633/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany;

- które należą do TL 14.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4.4. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

## 1.7. CENA EMISYJNA OFEROWANYCH OBLIGACJI ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

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

## 1.8. STATUS MEMORANDUM

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

## 1.9. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ PROWADZENIA OFERTY PUBLICZNEJ NA PODSTAWIE MEMORANDUM

Obligacje Serii F są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

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

Zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR w oparciu o średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji.

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

## 1.10. WSKAZANIE FIRMY (NAZWY) I SIEDZIBY FIRMY INWESTYCYJNEJ, KTÓRA BĘDZIE POŚREDNICZYĆ W OFERCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH MEMORANDUM ORAZ GWARANTÓW EMISJI

Firmą Inwestycyjną, która będzie pośredniczyć w Ofercie Publicznej Obligacji Serii F będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

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

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

Memorandum jest ważne do Dnia Przydziału Obligacji (włącznie) lub - w przypadku odwołania Oferty Publicznej bądź odstąpienia od jej przeprowadzenia - do dnia dokonania zwrotu inwestorom środków wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji.

Na dzień udostępnienia Memorandum do publicznej wiadomości zawarte w nim informacje są aktualne na dzień 28 października 2022 roku.

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

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

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

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

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

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

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

## 1.13. SPIS TREŚCI

<b>1. WSTĘP</b>	<b>2</b>
1.1. TYTUŁ	2
1.2. FIRMA (NAZWA) I SIEDZIBA EMITENTA	2
1.3. FIRMA (NAZWA) LUB IMIĘ I NAZWISKO ORAZ SIEDZIBA (MIEJSCE ZAMIESZKANIA) OFERUJĄCEGO	2
1.4. DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH	2
1.5. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWĄ WARTOŚĆ NOMINALNĄ I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI	2
1.6. FIRMA (NAZWA), SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA	2
1.7. CENA EMISYJNA OFEROWANYCH OBLIGACJI ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI	3
1.8. STATUS MEMORANDUM	3
1.9. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ PROWADZENIA OFERTY PUBLICZNEJ NA PODSTAWIE MEMORANDUM	4
1.10. WSKAZANIE FIRMY (NAZWY) I SIEDZIBY FIRMY INWESTYCYJNEJ, KTÓRA BĘDZIE POŚREDNICZYĆ W OFERCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH MEMORANDUM ORAZ GWARANTÓW EMISJI	4
1.11. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI	4
1.12. TRYB, W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEJ WAŻNOŚCI, BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI	5
1.13. SPIS TREŚCI	6
<b>2. CZYNNIKI RYZYKA</b>	<b>11</b>
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, PRAWNYM ORAZ FINANSOWYM EMITENTA	11
2.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce	11
2.1.2. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	11
2.1.3. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie	12
2.1.4. Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi	12
2.1.5. Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta	12
2.1.6. Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskaniem środków finansowych	12
2.1.7. Ryzyko związane z niepozyskaniem wystarczających środków na realizację Inwestycji.	13
2.1.8. Ryzyko związane z konkurencją	13
2.1.9. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	14
2.1.10. Ryzyko związane z realizacją condohoteli	15
2.1.11. Ryzyko związane z niedokapitalizowaniem Emitenta przez spółki powiązane	15
2.1.12. Ryzyko związane z udzielnem finansowania	16
2.1.13. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich	16
2.1.14. Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów	17
2.1.15. Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy	17
2.1.16. Ryzyko związane z błędami ludzkimi	17
2.1.17. Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami	17
2.1.18. Ryzyko związane z wyceną nieruchomości	18
2.1.19. Ryzyko wad fizycznych nieruchomości	18
2.1.20. Ryzyko wad prawnych nieruchomości	18
2.1.21. Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej	19
2.1.22. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	19
2.1.23. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania	19
2.1.24. Ryzyko wzrostu stóp procentowych	20
2.1.25. Ryzyko spadku popytu na nieruchomości	20
2.1.26. Ryzyko związane z wzrostem inflacji	21
2.1.27. Ryzyko spadku cen nieruchomości	21
2.1.28. Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i działalność deweloperską	21

2.1.29.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	22
2.1.30.	Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe	22
2.1.31.	Ryzyko związane z finansowaniem dłużnym	22
2.1.32.	Ryzyko związane z nieprowadzeniem działalności operacyjnej przez Emitenta	23
2.1.33.	Ryzyko związane z sytuacją finansową i poziomem zadłużenia Emitenta	24
2.1.34.	Ryzyko związane ze zobowiązaniami wynikającymi z obligacji serii A, obligacji serii B, obligacji serii C, obligacji serii D oraz Obligacji Serii E i zwołanymi zgromadzeniami obligatariuszy	24
2.1.35.	Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu	25
2.2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM	25
2.2.1.	Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne do potrzeb i wiedzy Inwestora	25
2.2.2.	Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji	26
2.2.3.	Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej	27
2.2.4.	Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje	27
2.2.5.	Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie	27
2.2.6.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	28
2.2.7.	Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami	28
2.2.8.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	28
2.2.9.	Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia	29
2.2.10.	Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia	29
2.2.11.	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	29
2.2.12.	Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji	30
2.2.13.	Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia Obligacji do obrotu zorganizowanego	30
2.2.14.	Ryzyko opóźnienia utworzenia Ewidencji lub braku utworzenia Ewidencji Obligacji i rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji	31
2.2.15.	Ryzyko związane z koniecznością dostosowania zabezpieczenia w postaci Pożyczki do wymogów Finansowania	31
3.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	32
3.1.	WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM	32
3.1.1.	Oświadczenie Emitenta	33
3.1.2.	Oświadczenie Firmy inwestycyjnej	34
4.	DANE O EMISJI	35
4.1.	CHARAKTERYSTYKA OBLIGACJI	35
4.2.	OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI OBLIGACJI	35
4.2.1.	Organ uprawniony do podjęcia decyzji o emisji Obligacji	36
4.2.2.	Data i forma podjęcia decyzji o emisji Obligacji, z przytoczeniem jej treści	36
4.3.	WSKAZANIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH OBLIGACJI	36
4.3.1.	Wysokość oprocentowania	38
4.3.2.	Termin, od którego należy się oprocentowanie:	38
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	38
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania	38
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu Obligacji	40
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji	40
4.3.7.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	41
4.4.	RODZAJ, ZAKRES, FORMA I PRZEDMIOT ZABEZPIECZEŃ	41
4.4.1.	Weksel własny Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC	41
4.4.2.	Umowa cesji wierzytelności z aktem poddania się egzekucji Pożyczkobiorcy	42
4.4.3.	Hipoteka wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta	43

4.4.4.	<i>Pozostałe postanowienia</i>	45
4.5.	INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZEŃ SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, GDZIE ZABEZPIECZENIE NIE MA CHARAKTERU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	45
4.6.	OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	46
4.7.	INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI	46
4.7.1.	<i>Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów</i>	46
4.7.2.	<i>Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń</i>	46
4.7.3.	<i>Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń</i>	46
4.7.4.	<i>Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy</i>	47
4.8.	SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA	48
4.9.	INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST ZOBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU WARTOŚCIOWEGO UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERU WARTOŚCIOWEGO PRZEZ EMITENTA	48
4.9.1.	<i>Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy</i>	48
4.9.2.	<i>Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza</i>	49
4.9.3.	<i>Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta</i>	49
4.10.	WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	50
4.11.	PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU	50
4.12.	DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH	50
4.13.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI	50
4.14.	INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	51
4.15.	INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU	51
4.16.	WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW	55
4.17.	OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	55
4.17.1.	<i>Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta</i>	55
4.17.2.	<i>Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji</i>	56
4.17.3.	<i>Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem</i>	56
4.17.4.	<i>Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej</i>	58
4.17.5.	<i>Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne</i>	59
4.17.6.	<i>Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych</i>	60
4.17.7.	<i>Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot</i>	61
4.17.8.	<i>Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia</i>	61
4.17.9.	<i>Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot</i>	61
4.18.	WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI, WRAZ ZE WSKAZANIEM PLANOWANEJ WIELKOŚCI WPŁYWÓW,	

OKREŚLENIE, JAKA CZĘŚĆ TYCH WPŁYWÓW BĘDZIE PRZEZNACZONA NA KAŻDY Z WYMIENIONYCH CELÓW, ORAZ WSKAZANIE, CZY CELE EMISJI MOGĄ ULEC ZMIANIE \_\_\_\_\_ 62

## 5. DANE O EMITENCIE \_\_\_\_\_ 63

5.1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE _____	63
5.2.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY _____	63
5.3.	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT _____	63
5.4.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ _____	63
5.5.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA _____	64
5.6.	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA _____	64
5.7.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO _____	65
5.8.	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE _____	65
5.9.	INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM _____	65
5.10.	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM - JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA _____	65
5.11.	INFORMACJĄ O WSZYSTKICH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO STOSOWNĄ INFORMACJĘ O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ _____	65
5.12.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEŃ W NICH INKORPOROWANYCH _____	66
5.13.	INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM _____	67
5.14.	WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, PRZEDSTAWIONYCH W PKT 6 _____	67
5.15.	PROGNOZA WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA _____	67
5.16.	OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA _____	67
5.16.1.	Osoby Zarządzające _____	67
5.16.2.	Osoby Nadzorujące _____	74
5.17.	DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU _____	78
5.18.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI _____	78
5.18.1.	Podstawowe informacje o Emitencie oraz strukturze _____	78
5.18.2.	WYBRANE INWESTYCJE ZREALIZOWANE PRZY UDZIALE EMITENTA POD MARKĄ GREEN HOUSE DEVELOPMENT _____	80
5.18.3.	INWESTYCJE AKTUALNIE WSPÓŁREALIZOWANE PRZY UDZIALE EMITENTA POD MARKĄ GREEN HOUSE DEVELOPMENT _____	80

## 6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE \_\_\_\_\_ 82

6.1.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2021 _____	82
6.2.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA 2021 ROK _____	108
6.3.	SPRAWOZDANIE FIRMY AUDYTORSKIEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2021 _____	125

## 7. ZAŁĄCZNIKI \_\_\_\_\_ 129

7.1.	ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU _____	129
7.2.	STATUT EMITENTA _____	135
7.3.	UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI _____	155

7.4.	UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ	268
7.5.	FORMULARZ ZAPISU	281
7.6.	WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE	284
7.7.	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	285

## 2. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Memorandum Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Spółki należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej.

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

### 2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, PRAWNYM ORAZ FINANSOWYM EMITENTA

#### 2.1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE

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

#### 2.1.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

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

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio branży deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w lipcu 2022 roku w życie weszła Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która będzie miała wpływ na obowiązki deweloperów, w tym na prace prowadzone przez Emitenta, gdyż Spółka jest podmiotem świadczącym usługi zarządzania projektami deweloperskimi, zatrudnia wykwalifikowaną kadrę pracowników, którzy obsługują cały proces inwestycyjny wszystkich projektów realizowanych przez spółki powiązane. Powyższe wiąże się z koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów obsługi prawnej, m. in. celem dostosowania treści umów deweloperskich zawieranych przez spółki powiązane do wymogów płynących z ww. ustawy oraz pozyskania analizy wpływu zmiany ustawy na działalność Emitenta.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia

podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez niego działalności. Dodatkowo w zakresie zmiany reżimu prawnego Spółka ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

### 2.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE I NA ŚWIECIE

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

### 2.1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z TRANSAKcjAMI ZAWIERANYMI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent zawierał i zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi.

W ocenie zarządu Spółki transakcje takie będą zawierane na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć, iż transakcje, które zostaną zawarte pomiędzy Spółką, a podmiotami powiązanym, mogą zostać uznane przez organy podatkowe jako zawarte na warunkach odbiegających od warunków rynkowych, co w konsekwencji może prowadzić do konieczności uregulowania wykazanych należności podatkowych. Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

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

### 2.1.5. RYZYKO OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI PRZEZ EMITENTA

Ryzyko upadłości dotyczy wszystkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podlegających przepisom ustawy prawo upadłościowe i naprawcze. Statystycznie, mniejsze lub młodsze spółki cechują się większym prawdopodobieństwem ogłoszenia upadłości niż większe lub dłużej działające na tym rynku podmioty gospodarcze. Dodatkowo, przy innych czynnikach stałych, spółki mające większy poziom zadłużenia są ryzykowniejsze pod względem możliwości upadłości.

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

### 2.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii F umożliwią mu na pokrycie wydatków związanych z emisją oraz na udzielenie pożyczki w wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy) zł na rzecz spółki Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000869683, NIP: 5213912822, REGON: 387563128 („Pożyczkobiorca”), która to zostanie w głównej mierze, tj. w kwocie nie wyższej niż 3.700.000,00 (trzy miliony siedemset tysięcy) złotych brutto, przeznaczona przez Pożyczkobiorcę na uzupełnienie wymaganego przez bank wkładu własnego inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego typu condo wraz z samodzielnymi lokalami usługowymi oraz garażem podziemnym, usługami w parterze, funkcją towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą, który jest realizowany na terenie nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim, w Świnoujściu przy ul. Bolesława Chrobrego 35, stanowiącej działkę 129/1, obręb Świnoujście 2, o powierzchni 4098 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczysta o numerze SZ1W/00058739/5, a w pozostałej kwocie na uzupełnienie kapitału obrotowego Pożyczkobiorcy.

Ponadto, w przyszłości Emitent planuje wyemitować kolejną serię obligacji do kwoty wynoszącej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych celem pozyskania środków na uzupełnienie kapitału obrotowego oraz ewentualne dalsze dokapitalizowanie inwestycji realizowanej przez Pożyczkobiorcę.

### 2.1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPOZYSKANIEM WYSTARCZAJĄCYCH ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI.

Ani Emitent, ani Pożyczkobiorca nie posiadają środków własnych na realizację Inwestycji. Dodatkowo niemożliwe jest dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez akcjonariuszy/wspólników spółek.

Koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Pożyczkobiorca szacuje na kwotę w wysokości 114.252.000,00 PLN (sto czterdzieści milionów dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące złotych i 00/100).

Wobec powyższego Spółka zamierza sfinansować realizację Inwestycji poprzez zaciągnięcie długów, w tym poprzez emisję obligacji oraz poprzez pozyskanie kredytu bankowego.

Podkreślenia wymaga, że planowane przez Pożyczkobiorcę pozyskanie finansowania stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne, którego ziszczenie się nie jest uzależnione tylko od staranności Pożyczkobiorcy i uznaniowej decyzji podmiotu udzielającego finansowania. Tym samym, nie można wykluczyć, że Pożyczkobiorcy nie uda się pozyskać środków pozwalających na zrealizowanie planowanej Inwestycji. Co więcej, nie można wykluczyć tego, że ze Pożyczkobiorcy nie zostanie udzielone finansowanie w postaci na przykład kredytu bankowego (które jest niezbędne dla pokrycia kosztów planowanej inwestycji) lub zostanie ono udzielone w terminie późniejszym od zakładanego.

Nie można również wykluczyć, że w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich nawet pozyskanie przez Pożyczkobiorcę środków w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okaże się niewystarczające dla zrealizowania Inwestycji.

Powyższe ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez zarząd Pożyczkobiorcy czynności umożliwiających pozyskanie finansowania oraz dokładanie staranności, by możliwe było wybranie korzystnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego. Jednakże wystąpienia niniejszego ryzyka nie sposób wykluczyć.

Ponadto, podkreślenia wymaga, że realizacja inwestycji przez Pożyczkobiorcę nie jest bezpośrednio związana z możliwością spłaty należności z Obligacji Serii F. Jak zostało wskazane w niniejszym Memorandum Emitent zakłada spłatę należności z Obligacji z projektów innych spółek powiązanych. Tym samym poniekąd irrelevantny dla regulowania przez Emitenta należności z Obligacji jest termin pozyskania finansowania bankowego przez Pożyczkobiorcę.

### 2.1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

Emitent prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną konkurencję, głównie ze strony podmiotów krajowych. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość

pozyskania nabywców na oferowane nieruchomości, mogą także prowadzić do wzrostu cen nieruchomości gruntowych (na których realizowane są projekty deweloperskie), usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność usług podwykonawców.

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

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

## 2.1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

Wśród ww. czynników należy wymienić:

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

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

W ostatnich kwartałach nastąpiły istotne zmiany na rynku deweloperskim. Popyt hamowały głównie rosnące stopy procentowe, skutkujące wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych oraz zaostrzenie zasad oceny zdolności kredytowej przez banki.

Skutkiem powyższego w II kwartale 2022 roku liczba mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym w dużych miastach była o 11,7% mniejsza niż w poprzednim kwartale. Ogólna sytuacja gospodarcza negatywnie rzutuje również na sytuację na rynku condohoteli.

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

Ponadto, wpływ niniejszego ryzyka na spłatę Obligacji Serii F minimalizowany jest wskutek tego, że zgodnie z założeniami Emitenta źródło spłaty mają stanowić zyski z poniższych inwestycji realizowanych przez spółki powiązane osobowo:

- Wave Apartments w Międzyzdrojach (TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.06.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 94%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 72%;

- Hampton Residence w Warszawie (GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 100%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 15,4%;

- Art. Garden w Warszawie (Green House Development IX sp. z o.o.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży: 14,7%.

Jednakże mając na względzie aktualne otoczenie gospodarcze nie sposób wykluczyć wystąpienia wskazanych czynników składających się na niniejsze ryzyko. Natomiast ich wystąpienie może przyczynić się do niemożności spłaty należności z Obligacji przez Emitenta.

## 2.1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ CONDOHOTELI

Emitent oraz spółki powiązane z Emitentem, tj. Pożyczkobiorca oraz TL 14 (podmiot udzielający zabezpieczenia w postaci Hipoteki) zaangażowane są w realizację inwestycji deweloperskich stanowiących budynki hotelowe typu condo. Nadto, zgodnie z celem emisji środki pozyskane z Obligacji przeznaczone zostaną na poczet udzielenia przez Emitenta pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy celem współfinansowania kosztów realizacji Inwestycji w Świnoujściu.

Jak wskazują eksperci rynek hotelowy ucierpiał najbardziej ze wszystkich sektorów nieruchomości podczas epidemii COVID-19. Inflacja, sytuacja na Ukrainie oraz wzrost stóp procentowych mogą pogłębić dotychczasowe trudności na niniejszym rynku oraz w sposób negatywny wpłynąć na rentowność condohoteli.

Należy nadmienić, że inwestowanie w lokale oferowane na rynku condohoteli było przedmiotem komunikatów zarówno KNF, jak i UOKiK z września 2019 roku. Tym samym należy uznać, że oferowane przez ww. Spółki lokale związane są z ryzykiem inwestycyjnym po stronie nabywców Lokali.

Mając na względzie powyższe oraz nieobjęcie nabywców lokali w condohotelach ochroną ukonstytuowaną przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie można wykluczyć ostrożności po stronie potencjalnych nabywców, która może przełożyć się na przychody osiągnięte przez Emitenta oraz ww. spółki powiązane.

Trudna sytuacja gospodarcza oraz wskazane wyżej kontrowersje dot. budynków hotelowych typu condo mogą wpłynąć na niskie zainteresowanie lokalami oferowanymi w opisanych wyżej inwestycjach realizowanych przy udziale Emitenta.

Powyższe ryzyko minimalizowane jest tym, że Inwestycja Aquart Świnoujście realizowana przez Pożyczkobiorcę wedle założeń Emitenta nie będzie stanowiła źródła spłaty Obligacji z uwagi na jej późniejszy termin zakończenia oraz początkowy etap realizacji. Natomiast dla inwestycji Wave Apartments w Międzyzdrojach zakończony został już I etap inwestycji, a zakończenie II etapu planowane jest do 30.06.2023 roku, przy tym poziom sprzedaży I etapu wynosi 96%, a II etapu 72%.

## 2.1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEDOKAPITALIZOWANIEM EMITENTA PRZEZ SPÓŁKI POWIĄZANE

Źródło spłaty niniejszych Obligacji zgodnie z założeniami Emitenta mają stanowić pożyczki (ewentualnie dokapitalizowanie w innej formie), które zostaną udzielone przez spółki powiązane, tj. TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Green House Development IX sp. z o.o., GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. realizujące projekty deweloperskie, których termin zakończenia planowany jest przed Dniem Wykupu Obligacji.

Podkreślenia wymaga, że tym samym dla pozyskania środków na obsługę należności z Obligacji konieczne jest współdziałanie Emitenta z podmiotami trzecimi, na które Emitent nie ma bezpośredniego wpływu, gdyż są to jedynie spółki powiązane osobowo.

Tym samym w przypadku braku współdziałania ww. podmiotów (np. wskutek zmian w strukturze właścicielskiej) lub w przypadku nieosiągnięcia zakładanych przychodów z projektów deweloperskich

może się okazać, że żaden z ww. podmiotów nie udzieli pożyczki na rzecz Emitenta, co może negatywnie odbić się na możliwości obsługi należności z Obligacji przez Emitenta.

Ponadto, żadna z innych spółek powiązanych z Emitentem nie realizuje aktualnie projektu deweloperskiego, z którego przychód mógłby stanowić źródło spłaty należności Spółki z Obligacji.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest tym, że na dzień publikacji niniejszego Memorandum każda z ww. spółek zarządzana jest przez akcjonariuszy (będących jednocześnie członkami Zarządu) Emitenta. Jednakże wystąpienia opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć.

## 2.1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z UDZIELNIEM FINANSOWANIA

W ramach rozmów prowadzonych z Finansującym, zasygnalizował on iż istnieje prawdopodobieństwo, że Emitent jako spółka flagowa marki Green House Development, pod którą realizowane są inwestycje przez spółki celowe, będzie musiał pełnić rolę tzw. sponsora w zakresie realizacji Inwestycji.

Oznacza to, że na mocy podpisanej umowy z Finansującym oraz Pożyczkobiorcą, zobowiązany będzie udzielić Pożyczkobiorcy pożyczki lub innej formy finansowania w takiej wysokości, aby możliwe było dokończenie realizacji Inwestycji, w przypadku gdyby koszty jej budowy przekroczyły ustalony z Finansującym budżet.

Powyższe może mieć ujemny wpływ sytuacji ekonomicznej Emitenta. Jednak ryzyko to nie powinno mieć wpływu na spłatę świadczeń z tytułu Obligacji. Ryzyko wystąpienia sytuacji, w której Emitent będzie musiał dofinansować Pożyczkobiorcę może zmaterializować się w ostatnich etapach budowy Inwestycji, której zakończenie przewiduje się w 2025 roku, a więc po wykupie Obligacji.

Dodatkowo, Emitent jako spółka zarządzająca projektem, podejmuje wszelkie czynności, w tym stara się przewidzieć wszelkie okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na planowany budżet Inwestycji oraz przewidzieć koszty budowy na takim poziomie, aby wystąpienie ewentualnych czynników powodujących np. wzrost kosztów materiałów etc. pozwolił na zakończenie budowy zgodnie z pierwotnie przyjętymi kosztami.

## 2.1.13. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI ORAZ REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

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

Dla dalszej minimalizacji opisanego ryzyka Emitent dąży do pełnienia szczegółowego nadzoru i kontroli w trakcie realizowania projektów przez poszczególne spółki powiązane.

#### 2.1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZASTOSOWANIEM NIEODPOWIEDNIEJ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ LUB MATERIAŁÓW

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

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

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

Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

#### 2.1.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYPADKAMI ORAZ ZDARZENIAMI NIEPRZEWIDZIANYMI PRZY PRACY

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

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

#### 2.1.16. RYZYKO ZWIĄZANE Z BŁĘDAMI LUDZKIMI

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ze ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Błędy lub niedopatrzenia współpracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji projektów Emitenta, co może przekładać się na negatywny wizerunek Emitenta oraz niską renomę projektu deweloperskiego.

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

#### 2.1.17. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z WYKONAWCAMI ORAZ PODWYKONAWCAMI

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

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

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

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

### 2.1.18. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąc podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Powyższe ryzyko może zmaterializować się zarówno poprzez uiszczenie przez Emitenta nieadekwatnie wysokich cen za nabywane pod inwestycje nieruchomości, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży.

Wskutek powyższego ryzyka osiągnięcie planowanych przychodów może okazać się znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do braku lub nikłej rentowności projektu.

Celem ograniczenia ryzyka Emitent prowadzi analizy wartości nabywanych nieruchomości przez spółki powiązane, korzystając z usług profesjonalnych rzeczoznawców.

Jednak całkowite wyeliminowanie tego ryzyka nie jest możliwe.

### 2.1.19. RYZYKO WAD FIZYCZNYCH NIERUCHOMOŚCI

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

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent prowadzi analizy nabywanych nieruchomości przez spółki powiązane.

Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

### 2.1.20. RYZYKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Charakter działalności Emitenta wiąże się z koniecznością nabywania nieruchomości przeznaczonych na realizację projektów deweloperskich. Przy czym Emitent nie nabywa nieruchomości na własność, a jedynie prowadzi procesy ich nabywania przez spółki powiązane osobowo.

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

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

W toku procesu nabywania nieruchomości przez Emitenta przeprowadzone zostało dokładne badanie stanu prawnego nieruchomości nabywanych przez spółki powiązane osobowo. Całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

### 2.1.21. RYZYKO POGORSZENIA KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ W BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

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

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Powyższe z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki spółek powiązanych osobowo oraz Emitenta, a tym samym na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji Serii F.

### 2.1.22. RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ

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

Nadmienienia wymaga, że w lipcu 2022 roku w życie weszła Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ryzyko związane ze zmianą prawa minimalizowane jest przez Emitenta wskutek dbałości o zgodność zawieranych umów deweloperskich z obowiązującym stanem prawnym oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

### 2.1.23. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW DO FINANSOWANIA

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

W ostatnich kwartałach spadła ilość zbywanych mieszkań na rynku pierwotnym. Popyt hamowały właśnie głównie rosnące stopy procentowe, skutkujące wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych oraz zaostrzenie zasad oceny zdolności kredytowej przez banki.

Spadek dostępności atrakcyjnych kredytów, pogorszenie zdolności kredytowej konsumentów, inflacja oraz wzrost stóp procentowych może w sposób negatywny wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich. Ponadto wskazane wyżej czynniki wpływają na możliwość pozyskania finansowania dłużnego w postaci kredytów hipotecznych przez potencjalnych klientów.

Konsekwencję powyższego stanowić może nieuzyskanie przez Emitenta oraz spółki powiązane zakładanych przychodów z inwestycji. Opisane ryzyko minimalizowane jest przez to, że w przypadku projektów deweloperskich zarządzanych w ostatnich latach przez Emitenta stosunek klientów, którzy posiłkowali się kredytem bankowym był stosunkowo niski. Jednakże, nie sposób wykluczyć zmaterializowanie się niniejszego ryzyka, co może przyczynić się do niewykupienia Obligacji.

## 2.1.24. RYZYKO WZROSTU STÓP PROCENTOWYCH

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

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

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

Podkreślenia wymaga, że Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich kilku miesięcy zdecydowała się kilkukrotnie podnieść stopy procentowe.

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

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

Zaznaczyć należy, że stopy procentowe w chwili obecnej są na bardzo wysokim poziomie, co nie oznacza że dalszy wzrost nie jest możliwy, aczkolwiek w związku z długim okresem realizacji projektu przewidywany jest spadek stóp w drugiej połowie tego okresu (który będzie najbardziej kosztowny) co powinno zniwelować, ewentualną, kolejną podwyżkę.

## 2.1.25. RYZYKO SPADKU POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

Emitent w ramach prowadzonej działalności zarządza projektami deweloperskimi, w ramach których sprzedawane są mieszkania/domy/lokale głównie na rzecz klientów indywidualnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą, wzrostem stóp procentowych, zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Wskutek czego może mieć miejsce spadek popytu na

nieruchomości w projektach deweloperskich zarządzanych przez Emitenta. Powyższe może mieć wpływ na powolne tempo sprzedaży, niski poziom zainteresowania potencjalnych nabywców, a tym samym na wyniki finansowe spółek powiązanych Emitenta, jak i samego Emitenta, co może przyczynić się w skrajnym przypadku do niemożności zaspokojenia przez Emitenta należności z Obligacji Serii F.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest m. in. poprzez realizowanie projektów w atrakcyjnych lokalizacjach. Spółka dąży do zmniejszenia niniejszego ryzyka również poprzez dostosowywanie strategii marketingowej do aktualnych trendów oraz wymogów na rynku nieruchomości. Ponadto, Spółka zwraca uwagę, że w dotychczas zarządzanych przez nią projektach deweloperskich nabywcy lokali/domów/mieszkań stanowiły głównie osoby nieposiłkujące się kredytami hipotecznymi. Jednakże wykluczenie niniejszego ryzyka jest w znacznej mierze poza starannością Spółki.

## 2.1.26. RYZYKO ZWIĄZANE Z WZROSTEM INFLACJI

Przychody Emitenta mogą ulec obniżeniu w przypadku spadku siły nabywczej konsumentów, na którą negatywnie wpłynąć może wzrost stopy inflacji, oznaczający wzrost cen dóbr i usług. Nasilenie inflacji może być powodowane wieloma czynnikami, takimi jak wzrost wielkości zagregowanego popytu lub ekspansywną polityką banku centralnego. Sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do regulowania swoich zobowiązań w związku z ewentualnym spadkiem przychodów w tym, spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

## 2.1.27. RYZYKO SPADKU CEN NIERUCHOMOŚCI

Wpływ na osiągnięte przez Spółkę przychody oraz rentowność prowadzonej działalności będzie miała sytuacja na rynku deweloperskim. Ceny, za które będą zbywane nieruchomości są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

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

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz spółek powiązanych osobowo, od których Emitent zamierza zaciągnąć pożyczki celem obsługi należności z Obligacji.

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

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

## 2.1.28. RYZYKO ZWIĄZANE Z ODDZIAŁYWANIEM PANDEMII NA GOSPODARKĘ I DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKĄ

Sytuacja związana z wystąpieniem pandemii COVID-19 wpływa pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej. Spadek zachorowań w 2022 roku nie wyklucza ponownego wystąpienia

pandemii. Nadto, nie można wykluczyć wystąpienia nowego wariantu wirusa, a tym samym ponownego wprowadzenia obostrzeń, wzrostu zachorowań oraz śmiertelności.

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

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

### 2.1.29. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

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

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

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

### 2.1.30. RYZYKO ZDARZEŃ KATASTROFICZNYCH, RYZYKA WYJĄTKOWE

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

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

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji Inwestycji, jak i na popyt na nieruchomości, które będą oferowane przez Emitenta.

### 2.1.31. RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM DŁUŻNYM

Emitent w prowadzonej działalności gospodarczej finansuje się długo- oraz krótkoterminowym kapitałem obcym. Posiadany dług obliguje Spółkę do systematycznego dokonywania płatności

odsetek i rat kapitałowych. Należy mieć zatem na uwadze, iż w przypadku zmniejszenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, np. ze względu na:

- (i) spadek popytu na produkty Spółki lub
- (ii) konieczność obniżenia ich ceny lub
- (iii) niezrealizowanie lub nieterminową realizację projektów deweloperskich przez spółki powiązane lub
- (iv) pogorszenie sytuacji makroekonomicznej, może zrealizować się ryzyko nieterminowego regulowania zobowiązań przez Spółkę.

Nieodpowiednio dobrana struktura finansowania może także prowadzić do spadku rentowności Spółki ze względu na ponoszone koszty finansowe. Istnieje także ryzyko ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego. Realizacja ryzyka mogłaby negatywnie wpłynąć na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

## 2.1.32. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ EMITENTA

Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej w branży deweloperskiej, która to generowałaby w bezpośredni sposób, istotnych bieżących przychodów, a jego działalność skupia się głównie na odpłatnym świadczeniu usług zarządzania projektami deweloperskimi. Emitent zatrudnia wykwalifikowaną kadrę pracowników, którzy obsługują cały proces inwestycyjny – od przygotowania inwestycji (nabycie gruntu, pozyskanie finansowania, pozwoleń na budowę etc.), po budowę, sprzedaż i marketing.

W związku z brakiem stałych, istotnych przychodów, Emitent nie zakłada generowania dodatknych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, co wiąże się z koniecznością finansowania działalności Emitenta z innych źródeł, w tym: zwrot pożyczek udzielonych spółkom powiązanym oraz zaciągnięcie pożyczek od spółek powiązanych. Wiąże się to z ryzykiem utrudnienia prowadzenia działalności, w szczególności w przypadku wystąpienia problemów z płynnością finansową Emitenta lub spółek powiązanych realizujących projekty deweloperskie.

Obecnie prowadzone przez spółki powiązane osobowo oraz Emitenta inwestycje deweloperskie to:

- Wave Apartments w Międzyzdrojach (TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.06.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 94%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 72%;
- Hampton Residence w Warszawie (GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 100%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 15,4%;
- Art. Garden w Warszawie (Green House Development IX sp. z o.o.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży: 14,7%.

Zgodnie z zakładanymi dla ww. inwestycji przepływami do dnia 29 listopada 2024 roku powinny one wygenerować kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii F. Środki te zostaną przekazane Emitentowi przez spółki powiązane osobowo z Emitentem ze środków uzyskanych z komercjalizacji realizowanych przez nie inwestycji wymienionych powyżej w formie pożyczki/pożyczek.

Ponadto, w ramach zrealizowanego już I etapu projektu w Międzyzdrojach, spółka z grupy Emitenta uruchomiła działalność operacyjną polegającą na prowadzeniu obiektu apart hotelowego wraz z gastronomią i usługami SPA, wobec czego środki na wykup Obligacji, w ramach udzielonej Emitentowi pożyczki, będą mogły pochodzić z przychodów uzyskiwanych właśnie z tej działalności prowadzonej przez spółkę Green House HM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

### 2.1.33. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ I POZIOMEM ZADŁUŻENIA EMITENTA

Emitent zakończył rok obrotowy 2021 stratą netto w wysokości 1 238 698,71 zł, co było spowodowane przede wszystkim wysokimi kosztami prowadzenia działalności, w tym w zasadniczej mierze wynika z kosztów usług obcych (6 849 933,84 zł), na które składają się głównie koszty związane z doradztwem (4 416 128,64 zł), oraz koszty marketingowe (1 018 204,19 zł), ponoszone przez Emitenta celem zarządzania projektami deweloperskimi. co przyczyniło się m.in. do ujemnych przepływów pieniężnych. Na koniec 2021 r. Spółka posiadała ujemny kapitał własny w wysokości -1 789 544,74. Ponadto, na koniec 2021 roku Spółka nie posiadała znaczących środków pieniężnych.

Powyższa sytuacja w ocenie Emitenta wynika z tego iż wynagrodzenie za świadczenie usług zarządzania projektami deweloperskimi ma charakter stały, a jego wysokość ustalana jest przed rozpoczęciem każdego z projektów. Wzrost kosztów z kolei nie doprowadza do natychmiastowej zmiany wynagrodzenia, lecz odbywa się po zakończeniu projektu i przeprowadzeniu analiz wykazujących rzeczywistą wysokość kosztów zarządzania danym projektem .

Emitent dostrzega ryzyko, iż utrzymywanie się w dłuższym terminie sytuacji w której Emitent ponosi stratę netto, generuje ujemne przepływy pieniężne, co przy braku zapewnienia innych źródeł finansowania, może doprowadzić do braku możliwości terminowego regulowania wcześniej powstałych oraz bieżących zobowiązań Emitenta

Materializacja powyższego ryzyka może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, a w konsekwencji – na wykup Obligacji.

Emitent podejmuje w trybie ciągłym czynności mające na celu minimalizację wskazanego ryzyka poprzez stałe monitorowanie kosztów, które rozliczane są wraz z zakończeniem poszczególnych projektów. Ponadto wpływ niniejszego ryzyka na spłatę Obligacji Serii F minimalizowany jest wskutek tego, że Emitenta zamierza spłacić Obligacje Serii F ze środków pochodzących od spółek powiązanych.

### 2.1.34. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZOBOWIĄZANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z OBLIGACJI SERII A, OBLIGACJI SERII B, OBLIGACJI SERII C, OBLIGACJI SERII D ORAZ OBLIGACJI SERII E I ZWOŁANYMI ZGROMADZENIAMI OBLIGATARIUSZY

Inwestorzy nabywający Obligacje powinni mieć świadomość, że Emitent w przeszłości wyemitował obligacje serii A, obligacje serii B, obligacje Serii C, obligacje Serii D oraz obligacje serii E, których łączna wartość nominalna wynosi 7.474.000,00 (siedem milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące 00/100) złotych) zł, których termin wykupu przypada przed terminem wykupu Obligacji Serii F.

Źródłem spłaty przedmiotowych Obligacji mają stanowić wierzytelności wynikające z obligacji GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których spłata związana jest z realizacją Inwestycji w Świnoujściu przez Pożyczkobiorcę.

W związku z wydłużeniem pierwotnie zakładanego dla Inwestycji harmonogramu oraz pozyskiwaniem finansowania w formie kredytu bankowego przez Pożyczkobiorcę na realizację całości Inwestycji konieczne okazało się zorganizowanie zgromadzeń obligatariuszy celem zmiany warunków emisji obligacji serii od A do E. Ogłoszenia o zgromadzeniach obligatariuszy poszczególnych serii oraz projekt uchwały, która będzie poddana głosowaniu podczas zgromadzenia zostały zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, tj. [www.greenhousedevlopment.pl](http://www.greenhousedevlopment.pl).

W przypadku przyjęcia zmian do warunków emisji obligacji serii od A do E to termin ich wykupu zostanie zmieniony na dzień 31 marca 2025 roku, tym samym będzie przypadał po Dniu Wykupu Obligacji Serii F, który został ustalony na dzień 29 listopada 2024 roku. Ponadto, jak zostało opisane wyżej w ramach niniejszego Memorandum dla Obligacji Serii F Emitent zakłada inne źródła spłaty.

Niemniej, w sytuacji nieprzyjęcia uchwały przez zgromadzenia wszystkich bądź niektórych z serii ww. obligacji to Emitent będzie musiał dokonać wykupu tychże obligacji przed Dniem Wykupu Obligacji

Serii F. Wówczas może się okazać, że Emitent nie pozyska do czasu wykupu obligacji ww. serii środków niezbędnych na ten cel. Powyższe będzie skutkowało wystąpieniem przypadku naruszenia Obligacji serii F oraz może doprowadzić do niemożności obsługi zobowiązań z obligacji oraz niewypłacalności Emitenta związane jest to również z ryzykiem niedojścia do skutku emisji Obligacji serii F.

### 2.1.35. RYZYKO ZWIĄZANE ZE STRUKTURĄ ZARZĄDU ORAZ ZMIANĄ SKŁADU ZARZĄDU

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Jednocześnie Pan Dariusz Grabowski oraz Pan Adam Sadowski oprócz pełnienia funkcji członków Zarządu Spółki są również jedynymi akcjonariuszami Emitenta.

Powyższe powoduje silny związek między sferą właścicielską a efektywną działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnych członków Zarządu z pełnionych funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ponadto, taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania, a pełnienie funkcji członków zarządu przez akcjonariuszy Emitenta może przeciwdziałać pochopnym zmianom o charakterze kapitałowym i właścicielskim.

## 2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

### 2.2.1. ADEKWATNOŚĆ INWESTYCJI W OBLIGACJE KOMERCYJNE DO POTRZEB I WIEDZY INWESTORA

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

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

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

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

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

## 2.2.2. RYZYKO NARUSZENIA PRZEPISÓW W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ, SKUTKUJĄCE ZASTOSOWANIEM PRZEZ KNF SANKCJI

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

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

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

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

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej w wyszczególnieniach powyżej, także w przypadku gdy:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty w znaczący sposób naruszałoby interesy Inwestorów,
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta,
- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę,

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotne.

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

### 2.2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM LUB ODSTĄPIENIEM OD PRZEPROWADZANIA OFERTY PUBLICZNEJ

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

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

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

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot na rzecz Inwestorów zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

### 2.2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEWŁAŚCIWYM WYPEŁNIENIEM ORAZ NIEOPŁACENIEM ZAPISU NA OBLIGACJE

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

### 2.2.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZYDZIELENIEM OBLIGACJI W MNIEJSZEJ LICZBIE

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, Obligacje Serii F zostaną przydzielone po dokonaniu na zasadach opisanych w treści Memorandum. Tym samym zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie

zredukowane. Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

## 2.2.6. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

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

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

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

## 2.2.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRZEPISACH PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM OBLIGACJAMI

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

## 2.2.8. RYZYKO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

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

W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub niepozyskania środków na poczet obsługi zobowiązań w tym Obligacji Serii F lub nierozpoczęcia inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Emitent zwraca uwagę, że Spółka nie osiąga dochodów umożliwiających samodzielną obsługę należności z Obligacji. Wobec powyższego Emitent zamierza pozyskać środki na obsługę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji od spółek powiązanych z Emitentem, które – zgodnie z zamierzeniami – udzieli na rzecz Emitenta pożyczek z przepływów operacyjnych generowanych przez realizowane przez nie projekty deweloperskie (tj. Wave Apartments w Międzyzdrojach, Hampton Residence w Warszawie, Art. Garden w Warszawie). Podkreślenia przy tym wymaga, że powyższe obciążone jest ryzykiem współdziałania spółek realizujących ww. projekty deweloperskie oraz jest ściśle zależne od rentowności ww. projektów. Mając na względzie wyżej opisane ryzyka związane z prowadzeniem działalności deweloperskiej nie sposób wykluczyć, że projekty, z których zyski mają stanowić źródło spłaty nie przyniosą dochodów w zakładanej wysokości tudzież w wysokości pozwalającej na dokapitalizowanie Emitenta w kwocie wymaganej dla obsługi należności z Obligacji.

## 2.2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MODELEM WYCENY ZABEZPIECZENIA

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

## 2.2.10. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ WARTOŚCI PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZENIA

Emisja będzie zabezpieczona w sposób opisany w Warunkach Emisji, w tym poprzez ustanowienie w przyszłości Hipoteki na Lokalu U1 oraz Lokalu U3. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, tj. Lokalu U1 lub Lokalu U3, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana z tego tytułu kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji.

Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu. Jednocześnie wskazania wymaga, że Emitent na mocy Warunków Emisji nie jest zobowiązany do ponownej wyceny Lokali oraz przedstawiania zaktualizowanej wyceny przedmiotu zabezpieczenia przed Dniem Wykupu Obligacji.

## 2.2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY I PODEJMOWANYMI DECYZJAMI

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, zawartym w treści Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

## 2.2.12. RYZYKO NIEUSTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI

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

Podkreślenia wymaga, że dla ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Nieruchomościach konieczne jest współdziałanie Emitenta oraz podmiotu trzeciego będącego właścicielem Lokalu U1 oraz Lokalu U3, tj. spółki TL 14.

Ponadto, dla skuteczności ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Lokalach konieczne jest dokonanie przez właściwy sąd wieczystoksięgowy wpisu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla ww. lokali.

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

Nadmienienia przy tym wymaga, że w księdze wieczystej aktualnie prowadzonej dla Lokalu U1 oraz Lokalu U3 widnieje wpis hipoteki umownej łącznej do kwoty 145.500.000,00 (sto czterdzieści pięć milionów pięćset tysięcy) złotych ustanowionej na rzecz CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4653/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 118531/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożył wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5634/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany. Przy czym hipoteka, o której mowa w zdaniach poprzednich na zasadach opisanych w art. 76 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece będzie również obciążała księgi wieczyste, które zostaną utworzone dla Lokali w przyszłości. Na mocy warunków emisji Emitent zobowiązał się do przedłożenia Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia o zwolnieniu hipoteki lub innego dokumentu, na podstawie którego skutecznie nastąpi wykreślenie hipoteki przez CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do złożenia przez ten podmiot wniosków o wykreślenie hipoteki w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku. Jednakże nie można wykluczyć, że do wykreślenia hipoteki CVI TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie dojdzie w wyżej wskazanym terminie lub w ogóle.

W związku z powyższym nie można wykluczyć sytuacji w której nie dojdzie do skutecznego ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki na Lokalach ani tego, że zaspokojenie Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie możliwe. Obligatariusz powinien mieć świadomość, że do skutecznego ustanowienia zabezpieczenia Obligacji na Lokalach może nie dojść w ogóle.

## 2.2.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU ZORGANIZOWANEGO

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

w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie, może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

#### 2.2.14. RYZYKO OPÓŹNIENIA UTWORZENIA EWIDENCJI LUB BRAKU UTWORZENIA EWIDENCJI OBLIGACJI I REJESTRACJI OBLIGACJI W DEPOZYCIE I NIE POWSTANIA PRAW Z OBLIGACJI

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

#### 2.2.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIECZNOŚCIĄ DOSTOSOWANIA ZABEZPIECZENIA W POSTACI POŻYCZKI DO WYMOGÓW FINANSOWANIA

Wierzytelności wynikające z Pożyczki, których cesja stanowi jedno z przewidzianych zabezpieczeń Obligacji Serii F, ze względu na wymogi udzielenia Finansowania będą musiały zostać podporządkowane terminom spłaty Finansowania, w związku z czym istnieje ryzyko, że egzekucja zabezpieczenia będzie możliwa dopiero po spłacie Finansowania.

### **3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM**

#### **3.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM**

Osobami odpowiedzialnymi za informacje zamieszczone w Memorandum są:

1. Emitent - za informacje zawarte w całym Memorandum,
2. Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej - za informacje zawarte w pkt 4.17. Memorandum.

### 3.1.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Green House Development S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Telefon:	+48 (22) 622 21 98
Pocztą elektroniczną:	biuro@greenhousedevelopment.pl
Strona internetowa:	www.greenhousedevelopment.pl/

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osobami działającymi w imieniu Spółki są osoby fizyczne:

- (i) Dariusz Grabowski - Prezes Zarządu
- (ii) Adam Krzysztof Sadowski – Wiceprezes Zarządu

**Sposób reprezentacji Green House Development S.A.:**

Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki w zakresie praw i obowiązków niemajątkowych i majątkowych spółki: - w przypadku Zarządu dwuosobowego upoważniony jest członek samodzielnie; - w przypadku zarządu trzyosobowego uprawnionymi do reprezentacji spółki jest dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu z prokurentem.

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

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

**Dariusz Grabowski**  
Elektronicznie podpisany przez  
Dariusz Grabowski  
Data: 2022.10.28  
12:31:02 +02'00'

Dariusz Grabowski  
Prezes Zarządu

**Adam Krzysztof Sadowski**  
Elektronicznie podpisany  
przez Adam Krzysztof  
Sadowski  
Data: 2022.10.28 12:29:50  
+02'00'

Adam Krzysztof Sadowski  
Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 28 października 2022 roku

### 3.1.2. OŚWIADCZENIE FIRMY INWESTYCYJNEJ

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następujące części Memorandum Informacyjnego spółki Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie sporządzonego w związku z emisją Obligacji Serii F:

(i) Rozdział 4 - pkt 4.17. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

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


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

**Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:**

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


**Oświadczenie osób działających w imieniu PCDM  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

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

 Dokument  
podpisany przez  
Piotr Teleon  
Data: 2022.10.28  
13:52:39 CEST

Piotr Teleon – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

 Dokument podpisany przez  
Adam Narczewski  
Data: 2022.10.28 13:51:01 CEST

Adam Narczewski – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 28 października 2022 roku

## 4. DANE O EMISJI

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

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

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i Odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 4.3.4. niniejszego Memorandum.

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

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

Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

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

### 4.1. CHARAKTERYSTYKA OBLIGACJI

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii F jest do 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii F każda, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Rodzaj:	obligacje na okaziciela
Liczba:	5.000
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość emitowanych Obligacji:	5.000.000,00 zł
Rodzaje uprzywilejowania:	Obligacje nie są uprzywilejowane

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii F nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

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

Obligacje Serii F będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii F nie jest ograniczona.

### 4.2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI OBLIGACJI

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała emisyjna nr 1 Zarządu Spółki z dnia 28 października 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii F.

#### 4.2.1. ORGAN UPRAWNIONY DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji obligacji jest Zarząd Emitenta. Na mocy uchwały nr 1 Zarząd Emitenta z dnia 28 października 2022 roku postanowił o emisji Obligacji Serii F.

#### 4.2.2. DATA I FORMA PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI, Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI

Uchwałę w przedmiocie emisji Obligacji Serii F podjął Zarząd Emitenta w dniu 28 października 2022 roku, uchwała ta stanowi Załącznik nr 7.3. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

### 4.3. WSKAZANIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH OBLIGACJI

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej i innych świadczeń opisanych w pkt 6 Warunków Emisji,
- (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej.

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

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

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

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

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

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

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

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

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

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

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

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Świadczenie dodatkowe;
- (iii) Ekwiwalent odsetkowy;
- (iv) Odsetki;
- (v) wartość nominalna świadczenia wykupu.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

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

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

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

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

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 4.9. niniejszego Memorandum.

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

#### 4.3.1. WYSOKOŚĆ OPROCENTOWANIA

Obligacje Serii F oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12%.

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

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

gdzie:

**1.000 zł** - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

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

**r** - stopa procentowa Obligacji,

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

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

#### 4.3.2. TERMIN, OD KTÓREGO NALEŻY SIĘ OPROCENTOWANIE:

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

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii F do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 29 listopada 2024 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą naliczane do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

#### 4.3.3. TERMINY USTALANIA PRAW DO OPROCENTOWANIA

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

#### 4.3.4. TERMINY WYPŁATY OPROCENTOWANIA

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

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 29 maja 2023 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

**Terminarz płatności Odsetek przedstawia poniższa tabela**

<b>Nr Okresu Odsetkowego</b>	<b>Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego</b>	<b>Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek</b>	<b>Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu</b>
<b>I</b>	Dzień utworzenia Ewidencji	29 maja 2023 r.	19 maja 2023 r.
<b>II</b>	30 maja 2023	29 listopada 2023 r.	21 listopada 2023 r.
<b>III</b>	30 listopada 2023 r.	29 maja 2024 r.	21 maja 2024 r.
<b>IV</b>	30 maja 2024 r.	29 listopada 2024 r.	21 listopada 2024 r.

**Ekwiwalent odsetkowy:**

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 29 listopada 2022 roku, Emitent wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 29 listopada 2022 roku (z wyłączeniem tego dnia) do dnia utworzenia Ewidencji (łącznie z tym dniem) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy..

**Świadczenie dodatkowe:**

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 28 listopada 2022 roku (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza począwszy od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii F, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 28 listopada 2022 roku lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej). Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Świadczenie dodatkowe będzie płatne na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji (dp1), a kończącym się w dniu 28 listopada 2022 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji włącznie lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (dk1) obliczane jest według wzoru:

$$P = 1.000 \text{ zł} * r * D1 / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

**P** – dodatkowe świadczenie pieniężne,

**r** – stopa procentowa Obligacji,

**D1 = dk1+1-dp1** - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 28 listopada 2022 roku (łącznie z tym dniem) lub do Dnia Przydziału (łącznie z tym dniem) (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej).

#### 4.3.5. TERMINY I ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 29 listopada 2024 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii F, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

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

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt 4.9. Memorandum.

#### 4.3.6. ZASADY I SPOSÓB REALIZACJI PRAW Z OBLIGACJI

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

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

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Świadczenie dodatkowe;
- (iii) Ekwiwalent odsetkowy;

- (iv) Odsetki;
- (v) wartość nominalna świadczenia wykupu.

#### 4.3.7. PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZAKRES ICH ODPOWIEDZIALNOŚCI WOBEC NABYWCÓW I EMITENTA ORAZ WSKAZANIE WALUTY, W JAKIEJ ŚWIADCZENIA TE BĘDĄ WYPŁACANE

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

- Emitent – podmiot emitujący Obligacje oraz zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
- Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji oraz za obsługę świadczeń związanych z Obligacjami, w tym dokonywanie odpowiednich zgłoszeń do KDWP związanych z realizacją świadczeń;
- Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji, utworzenie Ewidencji Obligacji i ich rejestrację Obligacji w KDPW;
- KDPW – podmiot prowadzący Depozyt Obligacji oraz dokonujący rozliczeń uprawnionych z Obligacji;
- Sponsor Emisji – podmiot prowadzący rejestr Obligatariuszy, którzy nie wskazali rachunku, na którym Obligacje mają zostać zapisane.

#### 4.4. RODZAJ, ZAKRES, FORMA I PRZEDMIOT ZABEZPIECZEŃ

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, Hipoteką oraz aktem poddania się egzekucji przez TL 14, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

##### 4.4.1. WEKSEL WŁASNY EMITENTA WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 KPC

- 4.4.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.4.1.3. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F.

- 4.4.1.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r., o całość lub część roszczenia.
- 4.4.1.5. Zaspokojenie z Weksła nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji z całego majątku Emitenta.

#### 4.4.2. UMOWA CESJI WIERZYTELNOŚCI Z AKTEM PODDANIA SIĘ EGZEKUCJI POŻYCZKOBIORCY

- 4.4.2.1. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z umowy Pożyczki. Umowa Cesji zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 4.4.2.2. Umowa pożyczki zostanie zawarta między Emitentem i Pożyczkobiorcą przed zawarciem umowy cesji i posiadać będzie następujące parametry: kwota nominalna wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 zł (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy), oprocentowanie: 12%, nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, termin płatności odsetek: 29 listopada 2024 r., termin płatności kapitału: 29 listopada 2024 r., dodatkowe prawo wypowiedzenia w całości lub w części: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii F i złożenia przez któregośkolwiek z Obligatariuszy lub Emitenta oświadczenia o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, inne istotne postanowienia: Pożyczkobiorca ma prawo do dokonywania wcześniejszej spłaty kapitału, odsetek i innych należności, pod warunkiem, że kwota spłaty zostanie przeznaczona na zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Strony i Administrator Zabezpieczeń zobowiązane będą do zmiany postanowień umowy oraz dokonywania sposobu realizacji praw z umowy wg reguł określonych w p. 4.4.2.5.
- 4.4.2.3. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego i egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonywanie innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności Pożyczkowych.
- 4.4.2.4. Pożyczkobiorcałoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z umowy Pożyczki. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F .
- 4.4.2.5. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych celem podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z Pożyczki całkowitej spłacie Finansowania. W szczególności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zawarcia z Finansującym oraz innymi wierzycielami Pożyczkobiorcy umowy podporządkowania, mocą której Administrator Zabezpieczeń zobowiąże się nie dochodzić wierzytelności z tytułu Pożyczki przed dniem, w którym nastąpi całkowita spłata Finansowania, w tym dokonać w porozumieniu z Emitentem i Pożyczkobiorcą zmian w Umowie Pożyczki, mocą których zostanie wydłużony termin zwrotu Pożyczki zgodnie ze wskazaniem Finansującego.
- 4.4.2.6. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji z całego majątku Pożyczkobiorcy, z zastrzeżeniem p. 4.4.2.5.

#### 4.4.3. HIPOTEKA WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ EMITENTA

- 4.4.3.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL14 złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Lokalach, na warunkach opisanych w punktach poniżej.
- 4.4.3.2. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku, na rzecz Administratora Hipoteki. Suma Hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgę wieczystej prowadzonej dla Lokali. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL14 zrzeknie się prawa do cofnięcia wniosku najpóźniej w chwili złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.
- 4.4.3.3. Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku.
- 4.4.3.4. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka jednocześnie: (i) będzie posiadała równe prawo zaspokojenia z hipotekami (jeżeli zostaną ustanowione) zabezpieczającymi wierzytelności z obligacji serii A, obligacji serii B, obligacji serii C, obligacji serii D, obligacji serii E Emitenta, o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 7.474.000,00 (siedem milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące 00/100) złotych) i łącznej sumie tych hipotek nie przekraczającej 11.211.000 (jedenastę milionów dwieście jedenastę tysięcy) zł, (ii) będzie posiadała równe prawo zaspokojenia z hipotekami (jeżeli zostaną ustanowione) dla zabezpieczenia wierzytelności z obligacji serii A, obligacji serii C, obligacji serii D, obligacji serii F, obligacji serii H, obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 12.438.000,00 (dwanaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy 00/100) złotych i łącznej sumie tych hipotek nie przekraczającej 18.657.000,00 (osiemnaście milionów sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy 00/100) złotych, które zostały wyemitowane przez GHD 1, (iii) z hipoteką która zostanie ustanowiona dla zabezpieczenia obligacji kolejnych serii obligacji, jeśli te zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości za pośrednictwem firmy inwestycyjnej i których łączna wartość nominalna liczona łącznie z wartością nominalną Obligacji nie będzie przekraczać 11.000.000,00 (jedenastu milionów 00/100) zł, (iv) wszystkie wymienione w punkcie 7.3.4 Warunków Emisji hipoteki obciążające Lokale będą posiadać wzajemnie ustanowione prawo równego zaspokojenia, (v) żadna inna hipoteka lub inne prawo rzeczowe lub obligacyjne poza wymienionymi w punkcie 7.3.4 Warunków Emisji oraz 4.4.3.4. Memorandum nie uzyska prawa pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką.
- 4.4.3.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Lokale nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację hipoteki, z wyjątkiem służebności ustanowionych na rzecz dostawców mediów w związku z realizacją Inwestycji. Wpisanie hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 7.3.4. Warunków Emisji oraz 4.4.3.4. Memorandum. W dacie sporządzenia Warunków Emisji nieruchomości objęta księgą wieczystą SZ1W/00005394/8, z której zostaną wydzielone Lokale, obciążona jest hipoteką umowną łączną (księga współobciążona to SZ1W / 00057262 / 3) ustanowioną na rzecz CVI Trust sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności opisanych jako: - obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii D, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń; -obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11

stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (NIP: 5213943538, REGON: 520265807, KRS 0000928746) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń; -roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. umowami obciążających pożyczkobiorcę., 1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii d na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022r. Emitent zobowiązuje się do tego, że w dacie ustanowienia Hipoteki księgi wieczyste, które zostaną założone dla Lokali nie będą obciążone opisaną w zdaniu poprzednim hipoteką, ani też jakąkolwiek inną hipoteką.

- 4.4.3.6. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 4.4.3.7. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa. Administrator Hipoteki uprawniony i zobowiązany będzie do składania oświadczeń i prowadzenia postępowań mających na celu osiągnięcie stanu równości zaspokojenia dla hipotek opisanych w p. 7.3.4 Warunków Emisji oraz 4.4.3.4. Memorandum.
- 4.4.3.8. Operat szacunkowy dla Lokali (wycena Lokalu U1 i Lokalu U3) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Szablowską-Chann nr uprawnień: 4530 wg stanu na dzień 14 października 2022 r. Łączna wartość Lokali na ten dzień określona została na 58.400.000,00 (pięćdziesiąt osiem milionów czterysta tysięcy i 00/100) zł, w tym wartość Lokalu 1 na 22.000.000,00 (dwadzieścia dwa miliony 00/100) zł, a wartość Lokalu 2 na 36.400.000,00 (trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy) zł.
- 4.4.3.9. Wybór Joanny Szablowskiej-Chann nr uprawnień: 4530 jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy Lokali został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Joanna Szablowska-Chann nr uprawnień: 4530 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.4.3.10. Operat szacunkowy dla Lokali stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.4.3.11. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.4.3.12 Emitent zobowiązuje się ponadto, że TL 14 po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako właściciela Lokali, co do Wierzytelności Zabezpieczonych.

- 4.4.3.13 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i nie później niż 10 lipca 2023 r. i będzie uprawniało Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z Lokali, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.3.14 Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

#### 4.4.4. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

- 4.4.4.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 4.4.4.2 Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 4.4.4.3 Obligacje Serii F mogą być wydawane przed ustanowieniem Zabezpieczeń.
- 4.4.4.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku działań spowodowanych brakiem funduszy na pokrycie kosztów czynności.
- 4.4.4.5 Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania kosztów ustanawiania, utrzymywania, zwolnienia i realizacji Zabezpieczeń. W przypadku nie otrzymania od Emitenta wynagrodzenia lub zaliczki na spodziewane koszty, Administrator Zabezpieczeń uzależni wykonywanie czynności od wpłacenia przez zainteresowane osoby stosownych kwot na pokrycie kosztów działania.
- 4.4.4.6 Hipoteka będzie miała status zabezpieczenia równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii F i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem sprzedaży Lokalu 1 lub Lokalu 2 w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii F i kolejnych serii w jednej hipotece. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii F i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 11.000.000,00 (jedenaście milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń. Postanowienia punktu niniejszego odnoszą się odpowiednio do obligacji serii A, B, C, D i E Emitenta, oraz obligacji serii A, C, D, F, H, I spółki GHD 1, stosownie do postanowień p. 7.3.4. Warunków Emisji oraz p. 4.4.3.4 Memorandum.

#### 4.5. INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZEŃ SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, GDZIE ZABEZPIECZENIE NIE MA CHARAKTERU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

W ramach Emisji Obligacji nie występuje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący) w rozumieniu pkt 17) § 2. Rozdziału 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne.

#### 4.6. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 4.3. i 4.9. niniejszego Memorandum.

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

##### 4.7.1. NAZWA (FIRMA) ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, JEGO SIEDZIBA, ADRES I NUMERY TELEKOMUNIKACYJNE, SĄD REJESTROWY I NUMERY REJESTRÓW

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

##### 4.7.2. ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 27 października 2022 roku.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik nr 7.4. do niniejszego Memorandum.

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

- wykonywania praw i obowiązków określonych w Umowie z Administratorem, podejmując wszelkie niezbędne w tym celu działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
- podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń.

##### 4.7.3. OBOWIĄZKI EMITENTA WZGLĘDEM ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 27 października 2022 roku.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik nr 7.4. do niniejszego Memorandum.

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

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

#### 4.7.4. OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, W PRZYPADKU STWIERDZENIA NARUSZENIA PRZEZ EMITENTA OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z WARUNKÓW EMISJI, A TAKŻE W RAZIE STWIERDZENIA, ŻE SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA STWARZA ZAGROŻENIE DLA ZDOLNOŚCI WYKONYWANIA PRZEZ NIEGO OBOWIĄZKÓW WOBEC OBLIGATARIUSZY

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

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

W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:

- a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
- b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
- c. świadczenie dodatkowe,
- d. ekwiwalent odsetkowy,
- e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii F,
- f. wierzytelności z tytułu wykupu (wcześniejszego wykupu) Obligacji.

Uzyskane kwoty, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatniczemu, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii F. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.

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

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

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

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 4.9.3. poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 4.9.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 4.9.2. poniżej.

##### **4.9.1. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY USTAWY**

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

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

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

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

#### 4.9.2. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

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

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

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

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

**Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do niniejszego Memorandum i stanowią Załącznik 7.3.**

#### 4.9.3. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

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

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

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

#### **4.10. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent jest podmiotem, który świadczy na rzecz spółek powiązanych osobowo usługi zarządzania projektami deweloperskimi. Emitent samodzielnie nie realizuje projektów deweloperskich. Wobec powyższego Emitent nie posiada środków własnych ani przychodów, które pozwolą mu na spłatę należności z Obligacji.

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez spółki powiązane osobowo, które to środki zostaną przeznaczone na rzecz Emitenta na mocy pożyczek.

Obecnie prowadzone przez spółki powiązane osobowo oraz Emitenta inwestycje deweloperskie to:

- Wave Apartments w Międzyzdrojach (TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.06.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 94%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 72%;
- Hampton Residence w Warszawie (GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży I etapu: 100%, aktualny poziom sprzedaży II etapu: 15,4%;
- Art. Garden w Warszawie (Green House Development IX sp. z o.o.), planowany termin zakończenia budowy 30.09.2023 roku, aktualny poziom sprzedaży: 14,7%.

Zgodnie z zakładanymi dla ww. inwestycji przepływami do dnia 29 listopada 2024 roku powinny one wygenerować kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii F. Środki te zostaną przekazane Emitentowi przez spółki powiązane osobowo z Emitentem ze środków uzyskanych z komercjalizacji realizowanych przez nie inwestycji wymienionych powyżej ( w formie pożyczki/pożyczek.

Ponadto, w ramach zrealizowanego już I etapu projektu w Międzyzdrojach, spółka z grupy Emitenta uruchomiła działalność operacyjną polegającą na prowadzeniu obiektu apart hotelowego wraz z gastronomią i usługami SPA, wobec czego środki na wykup Obligacji, w ramach udzielonej Emitentowi pożyczki, będą mogły pochodzić z przychodów uzyskiwanych właśnie z tej działalności prowadzonej przez spółkę Green House HM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przy tym udzielenie pożyczek przez ww. podmioty stanowi zdarzenia przyszłe i tym samym niepewne.

#### **4.11. Próg dojścia emisji do skutku**

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

#### **4.12. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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

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

#### **4.14. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 575.000,00 zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

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

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

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

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

##### **Podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł,

lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Podatek od spadków i darowizn**

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

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

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

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

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

## **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

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

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

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

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

#### **Odpowiedzialność płatnika**

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

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

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

### **4.17. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

#### **4.17.1. WSKAZANIE OSÓB, DO KTÓRYCH KIEROWANA JEST OFERTA**

Oferta Publiczna kierowana jest do:

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

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

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

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

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

#### 4.17.2. TERMINY OTWARCIA I ZAMKNIĘCIA SUBSKRYPCJI

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

<b>CZYNNOŚĆ</b>	<b>TERMIN</b>
Publikacja Memorandum Informacyjnego	28 października 2022 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	28 października – 29 listopada 2022 r.
Przydział Obligacji	30 listopada 2022 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

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

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie Komunikatu Aktualizującego do Memorandum Informacyjnego podanego do publicznej wiadomości w trybie, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.greenhousedevelopment.pl](http://www.greenhousedevelopment.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

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

#### 4.17.3. ZASADY, MIEJSCE I TERMINY SKŁADANIA ZAPISÓW ORAZ TERMINY ZWIĄZANIA ZAPISEM

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się do 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii F Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

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

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

Oferta Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien

zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

### Koszty zapisu

W związku ze złożeniem zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną lub ewentualnych kosztów stanowiących opłaty i prowizji bankowe, które mogą zostać pobrane przez bank prowadzący rachunek bankowy Inwestora w związku z realizacją przelewu.

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

### Zasady składania zapisów

**Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z PCDM umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych.**

W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z PCDM w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania.

**Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 5 (pięć) sztuk Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej.**

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

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

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik nr 7.5. do Memorandum Informacyjnego, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w Systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator>;
- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: [obligacje@pcdm.pl](mailto:obligacje@pcdm.pl) zawierającego skan podpisanego dokumentu;
- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku nr 7.6. niniejszego Memorandum Informacyjnego, lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt. 4.17.5. Memorandum.

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

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

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

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

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

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

#### **Termin związania zapisem**

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do Dnia Przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedościegu Oferty Publicznej Obligacji do skutku.

#### **4.17.4. ZASADY, MIEJSCE I TERMINY DOKONYWANIA WPŁAT ORAZ SKUTKI PRAWNE NIEDOKONANIA WPŁATY W OZNACZONYM TERMINIE LUB WNIESIENIA WPŁATY NIEPEŁNEJ**

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

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na rachunek Prosper Capital Domu Maklerskiego o numerze:

**42 1020 1026 0000 1302 0473 7799**

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym PCDM najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku PCDM), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

**Tytuł wpłaty: Zapis na Obligacje Serii F GHD SA - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora].**

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

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

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

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

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

#### 4.17.5. INFORMACJE O UPRAWNIENIACH ZAPISUJĄCYCH SIĘ OSÓB DO UCHYLENIA SIĘ OD SKUTKÓW PRAWNYCH ZŁOŻONEGO ZAPISU, WRAZ Z WARUNKAMI, JAKIE MUSZĄ BYĆ SPEŁNIONE, ABY TAKIE UCHYLENIE BYŁO SKUTECZNE

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

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

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

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

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

#### 4.17.6. TERMINY I SZCZEGÓŁOWE ZASADY PRZYDZIAŁU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 4.17.2. powyżej.

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

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

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

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu. Wówczas wcześniejszy Przydział Obligacji nastąpi o ile Emitent postanowi o wcześniejszym przydziale Obligacji (z zastrzeżeniem dyspozycji płynącej z art. 43. ust. 2. Ustawy o Obligacjach).

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

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

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału (o ile Emitent postanowi o wcześniejszym przydziale obligacji w związku z wystąpieniem Dnia Przekroczenia Zapisów) zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Komunikatu Aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.greenhousedevdevelopment.pl](http://www.greenhousedevdevelopment.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl). W razie niemożności zastosowania powyższych kryteriów, w szczególności, gdy zapisy opiewają na tę samą liczbę Obligacji, Obligacje są przypisywane losowo.

W przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów Emitent może podjąć decyzję o wcześniejszym przydziale Obligacji, przy czym (i) Dzień Przydziału nie może nastąpić wcześniej niż następnego dnia roboczego po dniu, w którym zasubskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo) oraz (ii) uchwała o przydziale Obligacji musi zostać podjęta przez Emitenta przed upływem 2 tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów w zw. z wystąpieniem Dnia Przekroczenia.

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

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

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

#### 4.17.7. ZASADY ORAZ TERMINY ROZLICZENIA WPŁAT I ZWROTU NADPŁACONYCH KWOT

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

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

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

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

#### 4.17.8. PRZYPADKI, W KTÓRYCH OFERTA MOŻE NIE DOJŚĆ DO SKUTKU LUB EMITENT MOŻE ODSZTAĆ OD JEJ PRZEPROWADZENIA

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

##### **Odstąpienie od Oferty**

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

##### **Zawieszenie Oferty**

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

#### 4.17.9. SPOSÓB I FORMA OGŁOSZENIA O DOJŚCIU ALBO NIEDOJŚCIU OFERTY DO SKUTKU, ODSZTAĆ OD PRZEPROWADZANIA OFERTY LUB JEJ ODWOŁANIU, ZAWIESZENIU OFERTY ORAZ SPOSÓB I TERMIN ZWROTU WPŁACONYCH KWOT

W przypadku dojścia albo niedojścia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.greenhousedevelopment.pl](http://www.greenhousedevelopment.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.greenhousedevelopment.pl](http://www.greenhousedevelopment.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie

internetowej Spółki: [www.greenhousedevlopment.pl](http://www.greenhousedevlopment.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

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

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

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

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

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

Celem emisji Obligacji Serii F jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na: (i) udzielenie Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy celem realizacji Inwestycji oraz (ii) pokrycie kosztów bieżącej działalności, w tym kosztów związanych z emisją Obligacji.

Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 5.000.000,00 zł. Środki pozyskane z Oferty:

- 4.425.000,00 zł zostanie przeznaczone na udzielenie Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy celem realizacji Inwestycji (88,5%);
- 575.000,00 zł zostanie przeznaczone na pokrycie kosztów bieżącej działalności, w tym kosztów związanych z emisją Obligacji (11,5%).

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczone na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 10%. Z zastrzeżeniem, że w przypadku nie osiągnięcia planowanej wielkości wpływów z emisji Obligacji, środki pozyskane w ramach Oferty zostaną proporcjonalnie przeznaczone na poszczególne cele.

## 5. DANE O EMITENCIE

### 5.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma (nazwa):	Green House Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
Numer telefonu lub faksu:	(22) 622 21 98
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.greenhousedevelopment.pl">www.greenhousedevelopment.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@greenhousedevelopment.pl">biuro@greenhousedevelopment.pl</a>
Numer KRS:	0000630337
Identyfikator wg klasyfikacji statystycznej:	365077439
Nr według identyfikacji podatkowej:	5213743822
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

### 5.2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

### 5.3. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

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

### 5.4. WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Emitent został zarejestrowany w dniu 1 sierpnia 2016 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000630337.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

## 5.5. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Rejestracja Emitenta w rejestrze przedsiębiorców KRS została dokonana 1 sierpnia 2016 roku.

Od chwili powstania Emitent prowadzi działalność skupioną wokół rynku deweloperskiego. Główną działalność Spółki stanowi świadczenie odpłatnych usług zarządzania projektami deweloperskimi na rzecz spółek powiązanych osobowo z Emitentem. Emitent zatrudnia wykwalifikowaną kadrę pracowników, którzy obsługują cały proces inwestycyjny projektów deweloperskich – od przygotowania inwestycji (nabycie gruntu, pozyskanie finansowania, pozwoleń na budowę, etc.), po budowę, sprzedaż oraz marketing.

W latach 2016 r. – 2022 r. Spółka zarządzała szeregiem projektów deweloperskich realizowanych na terenie Polski, m. in. w Warszawie, w Krakowie oraz w Międzyzdrojach. Specjaliści działający z ramienia Emitenta współrealizowali dotychczas 9 projektów, a kolejnych 5 jest w trakcie realizacji.

## 5.6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Na dzień sporządzenia Memorandum kapitał zakładowy Emitenta wynosi 100.000,00 (sto tysięcy) zł i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oznaczonych numerami od A000001 do A100000.

Zgodnie z art. 308 § 1 KSH, kapitał zakładowy spółki akcyjnej powinien wynosić co najmniej 100.000,00 zł. Zgodnie z art. 431 § 1 KSH, podwyższenie kapitału zakładowego wymaga zmiany statutu i następuje w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji, na zasadach szczegółowo opisanych w kolejnych przepisach KSH. Zgodnie z art. 455 § 1 KSH, kapitał zakładowy obniża się, w drodze zmiany statutu, przez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji lub przez umorzenie części akcji oraz w przypadku podziału przez wydzielenie, na zasadach opisanych szczegółowo w dalszych przepisach KSH.

Zgodnie z art. 396 § 1 - 3 KSH, na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki, osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji akcji. Do kapitału zapasowego wpływają również dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom, o ile te dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat. Zgodnie z art. 396 § 4 KSH, statut może przewidywać tworzenie innych kapitałów na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe).

Zgodnie z art. 396 § 5 KSH, o użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga walne zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Zgodnie z bilansem Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku, który był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

[ zł ]	31.12.2021	31.12.2020
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>-1 789 544,74</b>	<b>-550 846,03</b>
Kapitał zakładowy	100.000,00	100.000,00
Kapitał zapasowy	430 030,67	430 030,67
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 238 698,71	-1 080 876,70

Źródło: Emitent

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

Kapitał zakładowy Emitenta jest w pełni opłacony.

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

Papiery wartościowe Emitenta nie były nigdy notowane na rynkach papierów wartościowych. W związku z papierami wartościowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

## **5.9. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM**

Ani Emitentowi, ani emitowanym przez niego papierom wartościowym nie przyznano nigdy ratingu.

## **5.10. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM - JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki wobec Emitenta nie wszczęto żadnego postępowania: upadłościowego, układowego, ugodowego, arbitrażowego, egzekucyjnego ani likwidacyjnego, którego wynik tych ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Spółki.

## **5.11. INFORMACJA O WSZYSTKICH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO STOSOWNĄ INFORMACJĘ O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki brak jest postępowań przed organami administracji publicznej, postępowań sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowań w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to

postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Również w stosunku do spółki TL 14, w majątku której ma zostać ustanowiona Hipoteka, nie są ani nie były prowadzone postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

Na dzień sporządzenia Memorandum Emitent nie identyfikuje zobowiązań poza wskazanymi poniżej, które mogłyby być istotne dla realizacji przez Spółkę świadczeń z Obligacji - tytułem zapłaty odsetek i wykupu.

Wśród zobowiązań Emitenta, które mogą wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców Obligacji uprawnień w nich inkorporowanych należy wskazać obligacje serii od A do E Emitenta. Emitent przydzielił:

- 730 (siedemset trzydzieści) sztuk Obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 6,5% w skali roku, których termin wykupu przypada na dzień 30 marca 2023 roku;
- 2.200 Obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 6,5% w skali roku, których termin wykupu przypada na dzień 30 kwietnia 2023 roku;
- 295 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć) sztuk Obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 6,5% w skali roku, których termin wykupu przypada na dzień 27 maja 2023 roku;
- 427 (czteryście dwadzieścia siedem) Obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 6,5% w skali roku, których termin wykupu przypada na dzień 26 maja 2023 roku;
- 3.802 (trzy tysiące osiemset dwie) sztuki Obligacji serii E o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 7% w skali roku, których termin wykupu przypada na dzień 6 lipca 2023 roku.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji (licząc według wartości nominalnej) wynoszą 7.474.000,00 (siedem milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące 00/100) złotych.

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez Emitenta zobowiązań z Obligacji serii F nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych. Możliwe jest monitorowanie bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych poprzez stronę internetową prowadzoną przez KDPW, pod adresem: <https://rze.info/>.

## 5.13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, czyli w roku obrotowym 2021 nie miały miejsca żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

## 5.14. WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, PRZEDSTAWIONYCH W PKT 6

Po sporządzeniu danych finansowych przedstawionych w rozdziale 6 nie zaszły żadne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Spółki.

## 5.15. PROGNOZA WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie zamieścił w memorandum prognozy wyników finansowych Spółki.

## 5.16. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA

### 5.16.1. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE

#### 5.16.1.1. DARIUSZ GRABOWSKI – PREZES ZARZĄDU

Termin upływu kadencji w 2024 r. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

Pan Dariusz Grabowski legitymuje się wyższym wykształceniem.

Posiada kwalifikacje / uprawnienia: Pan Dariusz Grabowski ukończył studia wyższe na Wydziale Zarządzania w Wyższej Szkole Zarządzania. Pełnił funkcje zarządzające oraz nadzorcze w szeregu spółek z branży deweloperskiej oraz branży energetycznej.

#### Przebieg kariery zawodowej

Oprócz reprezentowania Emitenta Pan Dariusz Grabowski pełni lub pełnił funkcje w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Lipiec 2022	-	ANTWERPIA sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Kwiecień 2022	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IX sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Luty 2022	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VIII sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2021	-	GHD EMITENT 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2021	-	GHD EMITENT 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2021	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V BIS sp. z o.o.	Członek Zarządu
Grudzień 2020	-	GHD USTKA sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu

Grudzień 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VII sp. z o.o.	Członek Zarządu
Grudzień 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VI sp. z o.o.	Członek Zarządu
Listopad 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Listopad 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2020	-	GHD WILANÓW OBLIGACJE II sp. z o.o.	Członek Zarządu
Wrzesień 2020	-	GHD EMITENT 1 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2019	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Kwiecień 2019	-	GHD WILANÓW OBLIGACJE sp. z o.o.	Członek Zarządu
Czerwiec 2018	--	GHD WILANÓW sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Październik 2021	-	TL 16 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Styczeń 2021	Październik 2021 (złożona rezygnacja)	KONERG ENERGIA sp. z o.o. w upadłości	Członek Organu Nadzoru
Październik 2017	-	GREEN HOUSE HM sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Wrzesień 2017	-	TL 14 sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Wrzesień 2017	-	TL 14 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Wrzesień 2017	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Sierpień 2017	-	GHD WILANÓW sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Sierpień 2017	-	LANIS sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Lipiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 8 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Czerwiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 7 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Maj 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 6 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Maj 2017	-	TL 15 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Kwiecień 2017	-	TL 15 sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Styczeń 2017	-	GHD BONUS 4 sp. z o.o.	Wspólnik
Styczeń 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 5 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Grudzień 2016	Kwiecień 2019	MARINA CITY KRAKÓW sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Listopad 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Listopad 2016	-	GHD BONUS 1 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Październik 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wspólnik
Sierpień 2016	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT S.A.	Prezes Zarządu
Lipiec 2016	Maj 2018	THUMOS POLAND sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 1 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 5 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2015	-	GHD GL I sp. z o.o.	Wspólnik
Lipiec 2015	-	TL 6 sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Lipiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 2 sp.k	Wspólnik
Lipiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 1 sp. k	Wspólnik
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 3 sp.k	Wspólnik
Luty 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o.	Wiceprezes
Styczeń 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA 2 sp.k	Wspólnik
Styczeń 2015	-	HAPEVILLE sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Grudzień 2014	Lipiec 2019	HAMRY sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Listopad 2014	Lipiec 2018	IPE TRADING sp. z o.o. w likwidacji	Wiceprezes Zarządu
Sierpień 2014	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA sp. k	Wspólnik
Lipiec 2014	-	GREEN LINK sp. z o.o. sp.k	Wspólnik
Maj 2014	Sierpień 2019	HERMES ENERGY GROUP S.A. w upadłości	Członek Zarządu
Czerwiec 2013	-	GREEN HOUSE POINT sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Luty 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Kwiecień 2013	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Kwiecień 2013	Grudzień 2015	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Wrzesień 2012	-	GREEN LINK sp. z o.o.	Członek Zarządu
Grudzień 2010	Czerwiec 2013	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o. sp.k	Wspólnik
Listopad 2009	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT - A. SADOWSKI, D. GRABOWSKI sp.j	Członek Organu Reprezentacji

Wrzesień 2007	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Grudzień 2004	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Lipiec 2004	-	"A. BRANICKI, D. GRABOWSKI, A. SADOWSKI SPÓŁKA JAWNA"	Członek Organu Reprezentacji
Luty 2003	Styczeń 2021	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-USŁUGOWE "GRABOS" ZDZISŁAW GRABOWSKI, DARIUSZ GRABOWSKI, ZENONA GRABOWSKA SPÓŁKA JAWNA	Wspólnik

Oprócz posiadanych udziałów w Emitencie Pan Dariusz Grabowski posiada/posiadał udziały lub wkłady pieniężne w następujących podmiotach lub był likwidatorem niżej wskazanych podmiotów, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Od:	Do:	Podmiot	Wspólnik/Akcjonariusz Komandytariusz/ Komplementariusz
Listopad 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Październik 2019	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2018	--	GHD WILANÓW sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Wrzesień 2017	-	TL 14 sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Lipiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 8 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Czerwiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 7 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Maj 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 6 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Kwiecień 2017	-	TL 15 sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Styczeń 2017	-	GHD BONUS 4 sp. z o.o.	Likwidator
Styczeń 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 5 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Listopad 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 2 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Październik 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 3 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Październik 2015	-	GHD GL I sp. z o.o.	Wspólnik
Lipiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 2 sp.k	Komandytariusz
Lipiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 1 sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 3 sp.k	Komandytariusz
Styczeń 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA 2 sp.k	Komandytariusz
Sierpień 2014	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA sp. k	Komandytariusz
Lipiec 2014	-	GREEN LINK sp. z o.o. sp.k	Komandytariusz
Grudzień 2010	Czerwiec 2013	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o. sp.k	Komandytariusz
Luty 2003	Styczeń 2021	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-USŁUGOWE "GRABOS" ZDZISŁAW GRABOWSKI, DARIUSZ GRABOWSKI, ZENONA GRABOWSKA SPÓŁKA JAWNA	Wspólnik

Pan Dariusz Sadowski pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji:

1. GHD Bonus 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
2. GHD Bonus 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
3. GHD Bonus 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
4. GHD Bonus 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
5. GHD Bonus 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie

6. GHD Bonus 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
7. GHD Bonus 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie

Pan Dariusz Grabowski nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

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

Pan Dariusz Grabowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Dariusza Grabowskiego nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W odniesieniu do Pana Dariusza Grabowskiego zidentyfikowane zostało ryzyko wystąpienia potencjalnych konfliktów interesów, które zachodzą w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami:

- Celem emisji Obligacji jest udzielenie przez Emitenta m. in. Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy na realizację projektu deweloperskiego w Świnoujściu. Pan Dariusz Grabowski pełni funkcje zarządzające w Pożyczkobiorcy oraz jest współnikiem ww. spółki.

#### 5.16.1.2. ADAM KRZYSZTOF SADOWSKI - WICEPREZES ZARZĄDU

Termin upływu kadencji: wygasa w 2024 r. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

Pan Adam Krzysztof Sadowski legitymuje się wyższym wykształceniem.

Posiada kwalifikacje / uprawnienia: Pan Adam Krzysztof Sadowski ukończył studia wyższe na Wydziale Zarządzania w Wyższej Szkole Zarządzania oraz posiada dyplom MBA. Pełnił funkcje zarządzające oraz nadzorcze w szeregu spółek z branży deweloperskiej oraz branży energetycznej.

#### Przebieg kariery zawodowej:

Oprócz reprezentowania Emitenta Pan Adam Krzysztof Sadowski pełni lub pełnił funkcje w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Lipiec 2022	-	ANTWERPIA sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Kwiecień 2022	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IX sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Luty 2022	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VIII sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Październik 2021	-	GHD EMITENT 3 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Październik 2021	-	GHD EMITENT 2 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Październik 2021	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V BIS sp. z o.o.	Prezes Zarządu

Grudzień 2020	-	GHD USTKA sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Grudzień 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VII sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Grudzień 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT VI sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Listopad 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Październik 2020	-	GHD WILANÓW OBLIGACJE II sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Wrzesień 2020	-	GHD EMITENT 1 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Październik 2019	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Kwiecień 2019	-	GHD WILANÓW OBLIGACJE sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Czerwiec 2018	--	GHD WILANÓW sp. z o.o. sp. k	Wspólnik
Październik 2021	-	TL 16 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Styczeń 2021	Październik 2021 (złożona rezygnacja)	KONERG ENERGIA sp. z o.o. w upadłości	Członek Organu Nadzoru
Październik 2017	-	GREEN HOUSE HM sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Wrzesień 2017	-	TL 14 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Wrzesień 2017	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Sierpień 2017	-	GHD WILANÓW sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Sierpień 2017	-	LANIS sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Maj 2017	-	TL 15 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Listopad 2016	-	GHD BONUS 1 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Sierpień 2016	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT S.A.	Wiceprezes Zarządu
Czerwiec 2016	Październik 2017	POLISH TRADING POINT S.A.	Akcjonariusz
Marzec 2016	-	HEG 2 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 1 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 5 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 3 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Marzec 2016	-	HEG 4 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Październik 2015	-	GHD GL I sp. z o.o.	Członek Zarządu
Lipiec 2015	-	TL 6 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Luty 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o.	Prezes Zarządu

Styczeń 2015	-	HAPEVILLE sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Grudzień 2014	Lipiec 2019	HAMRY sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Maj 2014	Sierpień 2019	HERMES ENERGY GROUP S.A. w upadłości	Członek Zarządu
Czerwiec 2013	-	GREEN HOUSE POINT sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Luty 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Kwiecień 2013	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Kwiecień 2013	Grudzień 2015	GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Wrzesień 2012	-	GREEN LINK sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Listopad 2009	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT - A. SADOWSKI, D. GRABOWSKI sp.j	Członek Organu Reprezentacji
Wrzesień 2007	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Grudzień 2004	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Lipiec 2004	-	"A. BRANICKI, D. GRABOWSKI, A. SADOWSKI SPÓŁKA JAWNA"	Członek Organu Reprezentacji

Oprócz posiadanych akcji Emitenta Pan Adam Krzysztof Sadowski posiada/posiadał udziały lub wkłady pieniężne w następujących podmiotach lub był likwidatorem niżej wskazanych podmiotów, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Od:	Do:	Podmiot	Wspólnik/Akcjonariusz Komandytariusz/ Komplementariusz
Listopad 2020	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT V sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Październik 2019	-	GHD WILANÓW II sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2018	--	GHD WILANÓW sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Wrzesień 2017	-	TL 14 sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Lipiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 8 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Czerwiec 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 7 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Maj 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 6 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Kwiecień 2017	-	TL 15 sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Styczeń 2017	-	GHD BONUS 4 sp. z o.o.	Likwidator
Styczeń 2017	Grudzień 2019	GHD BONUS 5 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator

Listopad 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 2 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Październik 2016	Grudzień 2019	GHD BONUS 3 sp. z o.o. w likwidacji	Likwidator
Lipiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 2 sp.k	Komandytariusz
Lipiec 2015		GREEN HOUSE DEVELOPMENT IV sp. z o.o. sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 1 sp. k	Komandytariusz
Czerwiec 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT III sp. z o.o. 3 sp.k	Komandytariusz
Styczeń 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA 2 sp.k	Komandytariusz
Sierpień 2014	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT II sp. z o.o. SŁOWIAŃSKA sp. k	Komandytariusz
Lipiec 2014	-	GREEN LINK sp. z o.o. sp.k	Komandytariusz
Grudzień 2010	Czerwiec 2013	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o. sp.k	Komandytariusz

Pan Adam Sadowski pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji:

1. GHD Bonus 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
2. GHD Bonus 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
3. GHD Bonus 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
4. GHD Bonus 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
5. GHD Bonus 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
6. GHD Bonus 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie
7. GHD Bonus 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Warszawie

Pan Adam Krzysztof Sadowski nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

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

Pan Adam Krzysztof Sadowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W odniesieniu do Pana Adama Krzysztofa Sadowskiego nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W odniesieniu do Pana Adama Krzysztofa Sadowskiego zidentyfikowane zostało ryzyko wystąpienia potencjalnych konfliktów interesów, które zachodzą w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami:

- Celem emisji Obligacji jest udzielenie przez Emitenta m. in. Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy na realizację projektu deweloperskiego w Świnoujściu. Pan Adam Krzysztof Sadowski pełni funkcje zarządzające w Pożyczkobiorcy oraz jest współnikiem ww. spółki.

## 5.16.2. OSOBY NADZORUJĄCE

### 5.16.2.1. DOMINIK TADEUSZ DUDZIŃSKI - PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: wygasa w roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

Pan Dominik Tadeusz Dudziński legitymuje się wyższym wykształceniem.

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: Pan Dominik Tadeusz Dudziński ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Wrocławskim, Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii, posiada uprawnienia doradcy podatkowego, certyfikat księgowy uprawniający do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych, jest aplikantem radcowskim przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie, pełni funkcję komplementariusza w spółce doradczej oraz funkcję Prezesa Zarządu w kilku spółkach doradczych, jest członkiem zarządu innej spółki deweloperskiej.

#### Przebieg kariery zawodowej:

Oprócz pełnienia funkcji w radzie nadzorczej Emitenta Pan Dominik Tadeusz Dudziński pełni lub pełnił funkcje w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Kwiecień 2021	-	KANCELARIA DUDZIŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA	Członek Organu Reprezentacji
Luty 2021	-	TAXLEGAL 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Styczeń 2021	-	TEONE 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Marzec 2018	Październik 2018	NEO MOBILE POWER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2018	Listopad 2021	TL 19 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2018	Październik 2018	BLUECLOUD INTERACTIVE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2018		TL 20 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2018	Czerwiec 2018	TL 16 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Sierpień 2016	Sierpień 2017	LANIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Sierpień 2016	Maj 2018	NODIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Sierpień 2016	-	TEONE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Sierpień 2016	Styczeń 2017	COMERTO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Maj 2016	BRAVAT POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Maj 2017	TL 15 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Lipiec 2015	TL 6 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Luty 2018	FOCUS EUROPE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	-	TL 11 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Kwiecień 2016	AUTO FORMA SPÓŁKA Z	Prezes Zarządu

		OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Kwiecień 2015	Listopad 2017	PRECORDIA INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Wrzesień 2017	TL 14 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2015	Kwiecień 2018	TL 13 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Lipiec 2014	-	LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA	Członek Organu Nadzoru
Listopad 2013	-	TL 3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2013	Kwiecień 2015	TEDI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Luty 2013	Listopad 2014	GEN 3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W LIKWIDACJI	Prezes Zarządu
Grudzień 2012	Wrzesień 2016	RITA FUND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Grudzień 2012	Styczeń 2017	TL 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Grudzień 2012	Luty 2018	TL 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Listopad 2012	Listopad 2013	GLOBAL TRADE POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Wrzesień 2010	Sierpień 2012	ITC GROUP POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2009	Marzec 2022	MĄDRE GŁÓWKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Członek Organu Nadzoru
Marzec 2008	-	TAXLEGAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Maj 2007	-	KANCELARIA DUDZIŃSKI BŁASZCZAK DORADCY PODATKOWI RADCOWIE PRAWNI sp. k	Członek Organu Reprezentacji

Pan Dominik Tadeusz Dudziński posiada/posiadał udziały lub wkłady pieniężne w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Od:	Do:	Podmiot	Wspólnik/Akcjonariusz Komandytariusz/ Komplementariusz
Wrzesień 2011	Październik 2015	CENTRUM KSIĘGOWE TAXLEGAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	Komandytariusz

Pan Dominik Tadeusz Dudziński nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pan Dominik Tadeusz Dudziński nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

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

Pan Dominik Tadeusz Dudziński nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Dominika Tadeusza Dudzińskiego nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Dominika Tadeusza Dudzińskiego innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

#### 5.16.2.2. AGNIESZKA MARTYNA SADOWSKA - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: wygasa w 2024 r. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

Pani Agnieszka Martyna Sadowska legitymuje się wyższym wykształceniem.

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: Pani Agnieszka Martyna Sadowska ukończyła studia ekonomiczne oraz posiada dyplom MBA, jest Prezesem Zarządu Stowarzyszenia Pozytywny Wilanów oraz Członkiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Impresja”. Poprzednio zajmowała stanowisko urzędnika państwowego w Urzędzie Celnym w Warszawie, a następnie Specjalisty ds. Marketingu m.in. w spółkach z branży deweloperskiej.

##### Przebieg kariery zawodowej:

Oprócz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Emitenta Pani Agnieszka Martyna Sadowska pełni lub pełniła funkcje w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Marzec 2017	Wrzesień 2017	PLATFORMA MIESZKANIOWA SPÓŁKA AKCYJNA	Członek Organu Nadzoru
Sierpień 2016	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA	Członek Organu Nadzoru
Maj 2012	Czerwiec 2013	GREEN HOUSE POINT sp. z o.o.	Prezes Zarządu

Oprócz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Emitenta Pani Agnieszka Martyna Sadowska posiada/posiadała udziały lub wkłady pieniężne w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Od:	Do:	Podmiot	Wspólnik/Akcjonariusz Komandytariusz/ Komplementariusz
Styczeń 2015	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT I sp. z o.o. SABAŁY sp.k	Komandytariusz

Pani Agnieszka Sadowska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jej kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pani Agnieszka Sadowska nie została wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pani Agnieszka Sadowska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pani Agnieszka Sadowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pani Agnieszki Sadowskiej nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W odniesieniu do Pani Agnieszki Sadowskiej zidentyfikowane zostało ryzyko wystąpienia potencjalnych konfliktów interesów, które zachodzą w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami:

- Pani Agnieszka Martyna Sadowska pozostaje w związku małżeńskim z Panem Adamem Krzysztof Sadowskim, który pełni funkcje zarządcze w Emitencie oraz w Pożyczkobiorcy, ponadto Pan Adam Krzysztof Sadowski jest jednocześnie akcjonariuszem Emitenta oraz udziałowcem Pożyczkobiorcy.

#### 5.16.2.3. ALICJA PRZYBYLSKA - GRABOWSKA - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: wygasa w 2024 r. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

Pani Alicja Przybylska - Grabowska legitymuje się wyższym wykształceniem.

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: Pani Alicja Barbara Przybylska – Grabowska ukończyła studia ekonomiczne, specjalizacja Integracja Europejska, posiada tytuł magistra ekonomii, zarządza własną firmą, która zajmuje się architekturą wnętrz.

##### Przebieg kariery zawodowej:

Oprócz pełnienia funkcji w radzie nadzorczej Emitenta Pani Alicja Barbara Przybylska – Grabowska pełni lub pełniła funkcje w następujących podmiotach, przy tym zastrzega się, że spis uwzględnia ostatnie dane ww. podmiotów zgodnie z KRS, w spisie zawarte zostały również podmioty wykreślone z KRS:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Sierpień 2016	-	GREEN HOUSE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA	Członek Organu Nadzoru
Marzec 2017	Wrzesień 2017	PLATFORMA MIESZKANIOWA SPÓŁKA AKCYJNA	Członek Organu Nadzoru
Maj 2012	Czerwiec 2013	GREEN HOUSE POINT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu

Pani Alicja Przybylska - Grabowska nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pani Alicja Przybylska - Grabowska nie została wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pani Alicja Przybylska - Grabowska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pani Alicja Przybylska - Grabowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591

Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pani Alicji Przybylskiej - Grabowskiej nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W odniesieniu do Pani Alicji Przybylskiej - Grabowskiej zidentyfikowane zostało ryzyko wystąpienia potencjalnych konfliktów interesów, które zachodzą w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami:

- Pani Alicja Przybylska - Grabowska pozostaje w związku małżeńskim z Panem Dariuszem Grabowskim, który pełni funkcje zarządcze w Emitencie oraz w Pożyczkobiorcy, ponadto Pan Dariusz Grabowski jest jednocześnie akcjonariuszem Emitenta oraz udziałowcem Pożyczkobiorcy.

## 5.17. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Na dzień sporządzenia Memorandum struktura akcjonariatu Emitenta, z uwzględnieniem akcjonariuszy posiadających akcje w liczbie stanowiącej ponad 5% głosów na WZ jest następująca:

Lp.	Seria	Liczba akcji	Akcjonariusz	Udział %	Głosy	Udział w głosach
1.	A	50.000	Adam Krzysztof Sadowski	50,0%	50.000	50,0%
2.	A	50.000	Dariusz Grabowski	50,0%	50.000	50,0%
		<b>100.000</b>		<b>100,00%</b>	<b>100.000</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

### 5.18.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE ORAZ STRUKTURZE

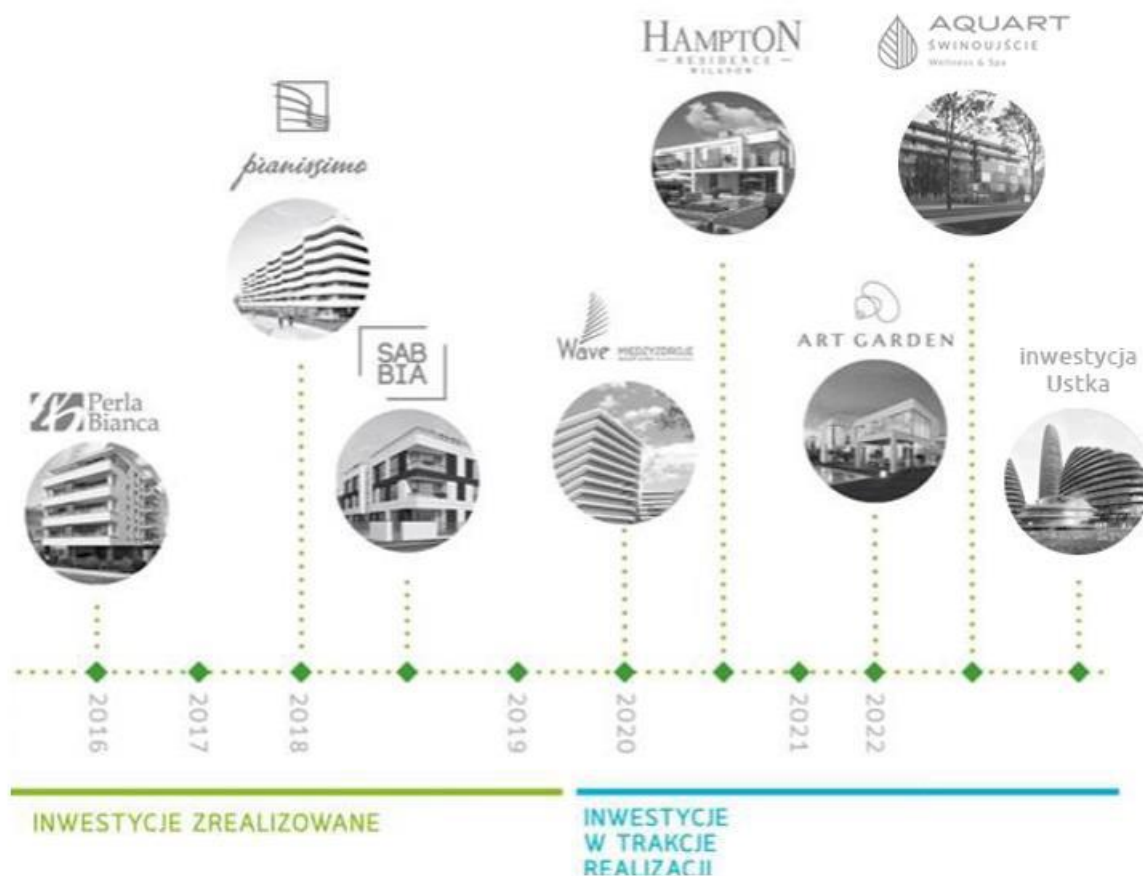
Emitent jest wiodącą ze spółek działających pod marką Green House Development. Jedynymi akcjonariuszami Emitenta są Adam Sadowski i Dariusz Grabowski. Emitent powstał w 2016 roku i kontynuuje działalność prowadzoną przed swoim powstaniem przez inne spółki, z którymi związani byli Pan Adam Sadowski oraz Dariusz Grabowski.

Działalność Emitenta polega na zarządzaniu projektami deweloperskimi realizowanymi pod marką Green House Development przez spółki powiązane osobowo z Emitentem (spółki celowe). Spółka zatrudnia specjalistów, którzy odpowiedzialni są za przygotowanie inwestycji do realizacji (pozyskaniem nieruchomości dla danego projektu, uzyskanie wymaganych prawem decyzji administracyjnych, pozyskanie finansowania, zakontraktowanie wykonawców robót budowlanych); pełnienie nadzoru nad procesem budowlanym (pełnienie nadzoru nad sprawnym przebiegiem procesu inwestycyjnego, kontrolowaniem budżetu, rozliczaniem bieżących kosztów budowy), sprzedaż produktu wytworzonego w ramach danego projektu, w tym zapewnienie narzędzi wsparcia sprzedaży poprzez wdrażanie odpowiednich kampanii marketingowych dla projektów deweloperskich. \

Emitent obciąża poszczególne spółki celowe kosztami zarządzania projektami deweloperskimi, które ponoszą ten koszt z przychodów uzyskiwanych z danego projektu. Wszystkie inwestycje realizowane przez spółki powiązane osobowo z Emitentem korzystają z wykwalifikowanej kadry specjalistów, ze sprawdzonych rozwiązań technologicznych i z wysokiej jakości materiałów budowlanych.

Emitent oraz spółki z nim powiązane docelowo realizują inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych (wielorodzinnych i jednorodzinnych). Zarówno zrealizowane przy udziale Emitenta jak i aktualnie prowadzone inwestycje posiadają w swojej ofercie mieszkania w standardzie popularnym i podwyższonym.

Spółki powiązane z Emitentem i Emitent współrealizują projekty deweloperskie na terenie Warszawy oraz w innych częściach Polski. W ramach grupy zrealizowane zostały projekty deweloperskie w Warszawie (Apartamenty Kryształowa, Apartamenty Wiślane, Premium Point, Wilanów Garden, Perla Bianca, Sabbia), w Błoniu (Inwestycja przy Młynie), w Ożarowie Mazowieckim (Ożarów) oraz w Krakowie (Pianissimo). W trakcie realizacji są projekty w Międzyzdrojach (Wave Apartments), w Warszawie (Hampton Residence, Art. Garden oraz Kamienica przy Ciszewskiej) oraz w Świnoujściu (Inwestycja Aquart).



Źródło: Emitent

Emitent świadczy swoje usługi m.in. na rzecz spółek powiązanych z nim osobowo.

Emitenta nie realizuje też samodzielnie żadnych przedsięwzięć deweloperskich. Wobec powyższego spłata Obligacji może nastąpić wyłącznie poprzez udzielenie pożyczek od spółek powiązanych, których projektu zostaną ukończone przed Dniem Wykupu Obligacji.

## 5.18.2. WYBRANE INWESTYCJE ZREALIZOWANE PRZY UDZIALE EMITENTA POD MARKĄ GREEN HOUSE DEVELOPMENT

### • PERLA BIANCA

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, zrealizowana przez spółkę Green House Development I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sabały spółka komandytowa.

Inwestycja zrealizowana w 2016 roku.

Projekt stanowi kameralną inwestycję zlokalizowaną w warszawskiej dzielnicy Włochy, przy ul. Sabały, w doskonałym punkcie komunikacyjnym.

Budynek zaprojektowany z dbałością o detale, został utrzymany w charakterze nowoczesnej willi miejskiej, doskonale wkomponowuje się z sielankową okolicą małych uliczek w niskiej zabudowie.

W ramach inwestycji zostały wykonane 23 mieszkania.

### • PIANISSIMO

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, zrealizowana przez spółkę Green Link spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Położenie inwestycji: przy ul. Stachowskiego w Krakowie. Projekt został rozpoczęty w 2016 roku i zakończony w 2018 roku.

W ramach projekt zrealizowany został 8-kondygnacyjny **budynek z 181 mieszkaniami i 11 lokalami usługowymi**, z garażem podziemnym na 64 miejsc postojowych.

Pianissimo powstało w atrakcyjnym miejscu z widokiem na panoramę Krakowa oraz Wisłę. Bliskość centrum miasta i położenie inwestycji w cichej okolicy z blisko zlokalizowanym centrum handlowym, to niewątpliwe atuty tej inwestycji.

Forma fasady i elementy wykończenia wnętrz są połączeniem nowoczesnego designu i wyjątkowej dbałości o szczegóły.

### • Apartamenty SABBIA

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, zrealizowana przez spółkę GREEN HOUSE DEVELOPMENT II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Słowiańska II spółka komandytowa. Położenie inwestycji: Warszawa. Projekt został rozpoczęty w 2016 roku i zakończony w 2018 roku.

Projekt składał się z 12 apartamentów w dwóch 2-piętrowych budynkach.

W ramach realizacji sprzedawane były apartamenty o pow. 150 m<sup>2</sup> z tarasem lub ogrodem o takim samym metrażu. Inwestycja zlokalizowana 15 minut od centrum Warszawy.

## 5.18.3. INWESTYCJE AKTUALNIE WSPÓŁREALIZOWANE PRZY UDZIALE EMITENTA POD MARKĄ GREEN HOUSE DEVELOPMENT

### • Hampton Residence Wilanów

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, realizowana przez spółkę GHD Wilanów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa oraz spółkę GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Inwestycja położona w Warszawie, przy ul. Hłonda, obok Świątyni Opatrzności Bożej. Projekt został rozpoczęty w 2020 roku. Emitent estymuje zakończenie budowy wszystkich z etapów w 2024 roku.

Aktualnie etap I inwestycji został zakończony i osiągnięty został poziom sprzedaży na poziomie 100%. W toku są prace w ramach etapu II, na który składa się 48 rezydencji. Aktualny poziom sprzedaży etapu II wynosi 15,4%.

Dla projektu osiągnięta została średnia cena transakcyjna za m<sup>2</sup> na poziomie 22.525 PLN netto, zaś średnia wartość transakcji wynosi 4.750.000 PLN netto.

- **Art. Garden Wilanów**

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, realizowana przez spółkę Green House Development IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Inwestycja położona w Warszawie, w Miasteczku Wilanów, przy ulicy Pamiętnej. Projekt został rozpoczęty w 2022 roku. Emitent estymuje zakończenie budowy wszystkich z etapów w 2024 roku.

W sprzedaży znajdują się nowoczesne rezydencje o powierzchni od ok 200 m<sup>2</sup> do ponad 300m<sup>2</sup>. Każda z nich otoczona rozległym prywatnym ogrodem o powierzchni od ok 500 m<sup>2</sup> do ok 1000 m<sup>2</sup>. Rezydencje realizowane w ramach projektu wyposażone będą w nowoczesne rozwiązania technologiczne: pompy ciepła. Aktualny poziom sprzedaży wynosi 14,7%.

- **Wave Apartments**

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, realizowana przez spółkę TL 14. Inwestycja położona w Międzyzdrojach z bezpośrednim wejściem na plażę. Emitent estymuje zakończenie budowy wszystkich z etapów w 2023 roku.

W ramach projektu zrealizowane zostaną 426 jednostki

Na etap I składa się 220 apartamentów o metrażach od 33 do 113 m<sup>2</sup>. Budynki zrealizowane w ramach niniejszego etapu zostały oddane do użytkowania, etap został w całości zakończony. Aktualny poziom sprzedaży I etapu wynosi 94%, zaś średnia ceny sprzedaży brutto wynosi 20.490 zł za m<sup>2</sup>.

Natomiast w ramach etapu II powstaje 206 apartamentów (metraże od 27-80 m<sup>2</sup>). Zakończenie prac budowlanych planowane jest na II kw. 2023 roku, aktualny poziom zaawansowania prac budowlanych - 70%.

Aktualny poziom sprzedaży II etapu wynosi: 72%, zaś średnia ceny sprzedaży brutto wynosi średnia ceny sprzedaży brutto: 23.590 zł za m<sup>2</sup>.

- **AQUART Świnoujście**

Inwestycja zarządzana przez Emitenta, realizowana przez spółkę Pożyczkobiorca (Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa). Inwestycja położona w Świnoujściu, przy ulicy Bolesława Chrobrego 35. Emitent estymuje zakończenie budowy wszystkich z etapów w 2025 roku.

Zgodnie z projektem w ramach Inwestycji powstanie budynek hotelowy w typie condo. Mieścić się w nim będzie 151 apartamentów o zróżnicowanej powierzchni, przy czym zdecydowaną większość stanowić będą apartamenty o wielkości ok 32 m<sup>2</sup>, natomiast na dwóch ostatnich kondygnacjach zlokalizowane będą większe apartamenty, o powierzchni pomiędzy 50 m<sup>2</sup> i 65 m<sup>2</sup>.

Zakładana specyfika budynku: liczba kondygnacji nadziemnych 6, liczba kondygnacji podziemnych 2, liczba miejsc parkingowych 128.

W budynku zaplanowano strefę basenową oraz restaurację. Za projekt architektoniczny odpowiedzialna jest znana grupa projektowa Medusa Group, która jest laureatem licznych nagród, m.in. European Property Awards 2020 2021 w kategorii Best Hotel Interior Poland Europe za Hotel The Bridge Wrocław.

## 6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

### 6.1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2021

#### **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**

Sprawozdanie finansowe za okres  
od **01.01.2021** do **31.12.2021**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane jednostki

**Nazwa:** GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna  
**Siedziba:** Puławska 2/, 02-566 Warszawa

**Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:**  
7010Z, 4120Z, 4110Z, 6499Z, 6619Z, 6820Z, 7022Z, 7112Z, 6810Z, 6920Z

**Numer identyfikacji podatkowej:**  
**NIP:** 5213743822

**Numer we właściwym rejestrze sądowym:**  
**KRS:** 0000630337

### 2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

### 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

### 5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

### 6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

### 7. Polityka rachunkowości

**Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):**

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. 2.4 Wartości niematerialne i prawne  
Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartości niematerialne i prawne umarza się metodą liniową przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20%
Oprogramowanie	20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez

2/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### 2.5 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki	10%
Urządzenia techniczne i maszyny	20-30%
Środki transportu	20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### 2.6 Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

##### 2.6. 1 Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wycenia się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

##### 2.6. 2 Inwestycje w wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 2.6.

##### 2.6. 3 Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpowiedni odpis.

##### 2.7 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania

wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

#### 2.8 Leasing finansowy

Gdy Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjęła do używania obce środki trwałe i wartości niematerialne i prawne, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w bilansie. Przedmiot leasingu jest początkowo ujmowany według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Spółka dokonuje kwalifikacji umów leasingowych według zasad określonych w przepisach podatkowych.

#### 2.9 Zapasy

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

Materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło

Towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło

Wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących.

Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

#### 2.10 Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania wycenia się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

#### 2.11 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### 2.12 Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

##### Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

##### Restrukturyzacja

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób

wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowym regulaminem wynagrodzeń pracownicy Spółki są uprawnieni do nagród jubileuszowych za długoletni staż pracy i odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych została dokonana przy zastosowaniu wiarygodnych szacunków oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

#### 2.13 Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczone stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. (Kompensata jest możliwa wtedy, gdy jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

#### 2.14 Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Nie wyceniano

#### 2.15 Instrumenty finansowe

##### 2.15.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

##### 2.15.2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione

przez Spółkę koszty transakcji.

Transakcje kupna i sprzedaży instrumentów finansowych dokonane w obrocie regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

#### 2.15.3 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### 2.15.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.15.5 Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utraci kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.15.6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z okresowej wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

#### 2.15.7 Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich

6/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

#### 2.15.8 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.16 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### 2.17 Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa ustalana jest w drodze

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

#### Ustalenia wyniku finansowego:

##### 2.18 Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji do 6 miesięcy ujmowane są jako rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Przychody i koszty z wykonania usług o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do ich stopnia zaawansowania. Stan zaawansowania realizacji umowy ustala się na podstawie obmiaru wykonanych prac. Przewidywana strata związana z wykonaniem usługi ujmowana jest bezzwłocznie jako koszt działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat.

##### 2.19 Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

##### 2.20 Przychody z tytułu dywidend

7/26

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

**2.21 Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

**2.22 Różnice kursowe**

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

**Sporządzenia sprawozdania finansowego:**

**2.2 Przychody i koszty**

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

**2.3 Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:**

**8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające**

Nie dotyczy.

## BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>7 997 965,10</b>	<b>3 400 060,63</b>	
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>			
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
Pozycja Uszczegóławiająca			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>23 000,00</b>	<b>35 000,00</b>	
1. Środki trwałe	23 000,00	35 000,00	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu	23 000,00	35 000,00	
e) inne środki trwałe			
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>13 920,00</b>	
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek		13 920,00	
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>7 470 045,97</b>	<b>3 097 810,98</b>	
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7 470 045,97	3 097 810,98	
a. w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			

9/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach	7 470 045,97	3 097 810,98
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe	7 470 045,97	3 097 810,98
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>504 919,13</b>	<b>253 329,65</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	504 919,13	253 329,65
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 524 660,20</b>	<b>1 776 155,92</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>85 414,97</b>	<b>78 386,87</b>
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	85 414,97	78 386,87
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 137 516,93</b>	<b>1 143 647,46</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		

10/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

3. Należności od pozostałych jednostek	1 137 516,93	1 143 647,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 035 700,95	1 073 270,97
- do 12 miesięcy	1 035 700,95	1 073 270,97
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	75 480,42	19 573,00
c) inne	26 335,56	50 803,49
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>95 767,49</b>	<b>255 374,03</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	95 767,49	255 374,03
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	61 641,78	58 891,78
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	61 641,78	58 891,78
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 125,71	196 482,25
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34 125,71	196 482,25
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>205 960,81</b>	<b>298 747,56</b>
<b>C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>9 522 625,30</b>	<b>5 176 216,55</b>

11/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

## BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-1 789 544,74</b>	<b>-550 846,03</b>	
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>430 030,67</b>	<b>430 030,67</b>	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>			
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
- na udziały (akcje) własne			
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-1 080 876,70</b>		
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 238 698,71</b>	<b>-1 080 876,70</b>	
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>11 312 170,04</b>	<b>5 727 062,58</b>	
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>208 165,66</b>	<b>131 607,90</b>	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 665,66	11 307,90	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	152 500,00	115 300,00	
- długoterminowa			
- krótkoterminowa	152 500,00	115 300,00	
3. Pozostałe rezerwy		5 000,00	
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		5 000,00	
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 703 015,31</b>	<b>4 766 134,55</b>	
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	9 703 015,31	4 766 134,55	
a) kredyty i pożyczki	2 192 129,23	1 482 883,60	

12/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 510 886,08	3 283 250,95
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 349 414,76</b>	<b>829 320,13</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	1 349 414,76	829 320,13
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	963 171,86	525 303,70
- do 12 miesięcy	963 171,86	525 303,70
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	245 603,41	201 248,94
h) z tytułu wynagrodzeń	139 858,63	98 569,31
i) inne	780,86	4 198,18
4. Fundusze specjalne		
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>51 574,31</b>	
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	51 574,31	
- długoterminowe		

13/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

- krótkoterminowe	51 574,31	
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>9 522 625,30</b>	<b>5 176 216,55</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>8 104 050,00</b>	<b>7 979 780,37</b>	
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 104 050,00	7 979 780,37	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)			
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>-9 765 051,02</b>	<b>-9 205 033,72</b>	
I. Amortyzacja	-27 673,54	-37 790,24	
II. Zużycie materiałów i energii	-234 214,62	-144 840,71	
III. Usługi obce	-6 849 933,84	-6 874 399,97	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	-2 936,66	-714,11	
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	-1 999 579,48	-1 702 610,65	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-390 445,84	-374 390,36	
- emerytalne		-141 889,52	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	-260 267,04	-70 287,68	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 661 001,02</b>	<b>-1 225 253,35</b>	
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>539 072,89</b>	<b>82 118,05</b>	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	539 072,89	82 118,05	
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>-327 787,94</b>	<b>-71 342,80</b>	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-3 300,81	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	-327 787,94	-68 041,99	

15/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-1 449 716,07</b>	<b>-1 214 478,10</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>464 175,71</b>	<b>58 388,74</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	464 175,71	43 961,66
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		14 427,08
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>-460 390,06</b>	<b>-141 109,65</b>
I. Odsetki, w tym:	-351 658,22	-92 757,63
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	-108 731,84	-48 352,02
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-1 445 930,42</b>	<b>-1 297 199,01</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>207 231,71</b>	<b>216 322,31</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-1 238 698,71</b>	<b>-1 080 876,70</b>

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>	
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>	
1. Kapitał podstawowy	100 000,00	100 000,00	
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- wydania udziałów (emisji akcji)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- umorzenia udziałów (akcji)			
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
2. Kapitał zapasowy	430 030,67	430 030,67	
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>430 030,67</b>	<b>177 437,64</b>	
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		252 593,03	
a) zwiększenie (z tytułu)		252 593,03	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
- podziału zysku (ustawowo)		252 593,03	
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- pokrycia straty			
<b>2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>430 030,67</b>	<b>430 030,67</b>	
3. Kapitał z aktualizacji wyceny			

17/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	
a) zwiększenie (z tytułu)	
b) zmniejszenie (z tytułu)	
- zbycia środków trwałych	
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	
4. Kapitały rezerwowe	
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	
a) zwiększenie (z tytułu)	
b) zmniejszenie (z tytułu)	
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	
5. Wynik z lat ubiegłych	-1 080 876,70
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	
<b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	
- korekty błędów	
<b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	
a) Zwiększenie (z tytułu)	252 593,03
- podziału zysku z lat ubiegłych	252 593,03
b) Zmniejszenie (z tytułu)	-252 593,03
podział zysku z lat ubiegłych	-252 593,03
<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>505 186,06</b>
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	
- korekty błędów	
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	
a) Zwiększenie straty (z tytułu)	-1 080 876,70

18/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-1 080 876,70	
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-1 080 876,70</b>	
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-1 080 876,70</b>	
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-1 238 698,71</b>	<b>-1 080 876,70</b>
a) zysk netto		
b) strata netto	-1 238 698,71	-1 080 876,70
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>-1 789 544,74</b>	<b>-550 846,03</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-1 789 544,74</b>	<b>-550 846,03</b>

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

Przekształcone  
dane porównawcze  
za poprzedni rok  
obrotowy

### A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 238 698,71</b>	<b>-1 080 876,70</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>987 760,00</b>	<b>281 831,37</b>
1. Amortyzacja	27 673,54	37 790,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	464 175,71	32 656,58
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		3 300,81
5. Zmiana stanu rezerw	76 557,76	71 892,39
6. Zmiana stanu zapasów	-7 028,10	100 615,15
7. Zmiana stanu należności	20 050,53	763 736,50
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	520 094,62	-273 849,96
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-107 228,42	-454 310,34
10. Inne korekty	-6 535,64	
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-250 938,71</b>	<b>-799 045,33</b>

### B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

<b>I. Wpływy</b>	<b>18 699,19</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 699,19
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	
b) w pozostałych jednostkach	
- zbycie aktywów finansowych	
- dywidendy i udziały w zyskach	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	
- odsetki	

20/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	<b>-4 387 908,53</b>	<b>-3 062 791,12</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-15 673,54	-20 603,62
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-4 372 234,99	-3 042 187,50
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	-4 372 234,99	-3 042 187,50
- nabycie aktywów finansowych	-4 372 234,99	-3 042 187,50
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-4 387 908,53</b>	<b>-3 044 091,93</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>4 936 880,76</b>	<b>3 651 686,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	709 245,63	406 686,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	4 227 635,13	3 245 000,00
4. Inne wpływy finansowe		
<b>II. Wydatki</b>	<b>-460 390,06</b>	
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	-351 658,22	
9. Inne wydatki finansowe	-108 731,84	

21/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>4 476 490,70</b>	<b>3 651 686,00</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>-162 356,54</b>	<b>-191 451,26</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-162 356,54</b>	<b>-191 451,26</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>196 482,25</b>	<b>387 933,51</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>34 125,71</b>	<b>196 482,25</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

## KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>-1 445 930,42</b>	<b>-1 297 199,01</b>
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
Pozostałe		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	158 980,26	58 383,01
Pozostałe	151 065,10	14 427,08
Odsetki naliczone, nieotrzymane (art. 12 ust. 4 pkt. 2 lit. ...)	7 915,16	43 955,93
- z zysków kapitałowych		41 198,40
- z innych źródeł przychodów	7 915,16	2 757,53
Rozwiązanie rezerwy (art. 12 ust. 4 pkt. 2 lit. ...)		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
Pozostałe		
Odsetki otrzymane, dotyczące lat ubiegłych (art. 12 ust. 1 pkt. 1 lit. ...)		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	399 225,89	158 660,56
Pozostałe	136 974,94	796,00
pakiet medyczny (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)	10 664,00	9 031,50
- z innych źródeł przychodów	10 664,00	9 031,50
reprezentacja i reklama (art. 16 ust. 1 pkt. 28 lit. ...)		40 718,27
- z innych źródeł przychodów		40 718,27
odsetki budżetowe (art. 16 ust. 1 pkt. 21 lit. ...)	697,91	1 155,40
- z innych źródeł przychodów	697,91	1 155,40
należności przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt. 20 lit. ...)		12 953,60
- z innych źródeł przychodów		12 953,60
zaniechane inwestycje (art. 16 ust. 1 pkt. 25 lit. ...)		42 900,00
- z innych źródeł przychodów		42 900,00
koszty użytkowania samochodów (art. 16 ust. 1 pkt. 51 lit. ...)	26 824,17	51 105,79
- z innych źródeł przychodów	26 824,17	51 105,79
koszty usług obcych (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)	224 064,87	
- z innych źródeł przychodów	224 064,87	
F. Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	180 759,22	201 839,00
Pozostałe		

23/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

odsetki naliczone, niezapłacone (art. 16 ust. 1 pkt. 11 lit. ...)	67 830,08	91 037,59
- z zysków kapitałowych		38 250,95
- z innych źródeł przychodów	67 830,08	52 786,64
niewypłacone wynagrodzenia (art. 16 ust. 1 pkt. 57 lit. ...)	7 640,00	6 190,00
- z innych źródeł przychodów	7 640,00	6 190,00
niezapłacony ZUS (art. 16 ust. 1 pkt. 57a lit. ...)	105 289,14	43 811,41
- z innych źródeł przychodów	105 289,14	43 811,41
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	50 001,40	53 483,49
Pozostałe		
odsetki zapłacone, naliczone w poprzednich okresach (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)		
wypłacone wynagrodzenia dotyczące lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)	6 190,00	10 994,49
- z innych źródeł przychodów	6 190,00	10 994,49
zapłacony ZUS za lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)	43 811,40	42 489,00
- z innych źródeł przychodów	43 811,40	42 489,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
Pozostałe		
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>-1 074 927,00</b>	<b>-1 048 566,00</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>		

**PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM**

**Justyna Rakowska** dnia 2022-09-29

**Adam Krzysztof Sadowski** dnia 2022-09-29

**Dariusz Grabowski** dnia 2022-09-29

**INFORMACJA DODATKOWA**

*Dane w PLN*

ZalacznikZNotami

Noty\_Z\_SF.pdf

26/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

## 6.2. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA 2021 ROK

### GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 1. Wartości niematerialne i prawne

##### 1. 1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerial- ne i prawne	Zaliczki na wartości niematerial- ne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
01.01.2021	-	-	15 750,00	-	15 750,00
31.12.2021	-	-	15 750,00	-	15 750,00
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości</b>					
01.01.2021	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)
31.12.2021	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Rzeczowe aktywa trwałe**

**1. 1 Zmiana stanu środków trwałych**

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokalu i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
01.01.2021	-	-	74 599,06	60 000,00	2 009,49	136 608,55
Zwiększenia	-	-	15 673,54	-	-	15 673,54
Nabycie	-	-	15 673,54	-	-	15 673,54
31.12.2021	-	-	90 272,60	60 000,00	2 009,49	152 282,09
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości</b>						
01.01.2021	-	-	(74 599,06)	(25 000,00)	(2 009,49)	(101 608,55)
Zwiększenia	-	-	(15 673,54)	(12 000,00)	-	(27 673,54)
Amortyzacja	-	-	(15 673,54)	(12 000,00)	-	(27 673,54)
31.12.2021	-	-	(90 272,60)	(37 000,00)	(2 009,49)	(129 282,09)
<b>Wartość netto</b>						
01.01.2021	-	-	-	35 000,00	-	35 000,00
31.12.2021	-	-	-	23 000,00	-	23 000,00

**1. 2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

**1. 3 Środki trwałe nieamortyzowane**

Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych.

**1. 4 Środki trwałe w budowie**

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 zł (2019 r.: 0,00 zł).

**1. 5 Przyczyny odpisów aktualizujących wartość środków trwałych**

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**  
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Inwestycje długoterminowe**

**1. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych**

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo - terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo - terminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
01.01.2021	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97
Nabycie	-	-	7 258 927,08	-	7 258 927,08
Inne, w tym wycena do wartości godziwej	-	-	211 118,89	-	211 118,89
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97
<b>Wartość netto</b>					
01.01.2021	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97

**2. Zapasy**

	31.12.2021	31.12.2020
Stan zapasów brutto	85 414,97	78 386,87
Stan zapasów netto	85 414,97	78 386,87

**3. Środki pieniężne**

	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	243,84	243,84
Środki pieniężne na rachunkach	33 881,87	196 238,41
	34 125,71	196 482,25

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Należności krótkoterminowe**

**1. 1 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek**

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Stan należności brutto	1 035 700,95	1 073 270,97
Stan należności netto	1 035 700,95	1 073 270,97

**2. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ubezpieczenia	31 601,12	18 335,13
Prowizja od emisji obligacji	126 164,22	188 385,43
Planowane inwestycje	30 800,00	73 086,58
Asysta Comarch ERP XL	4 894,19	5 244,19
Oprogramowanie	5 376,22	2 409,75
Abonamenty	1 179,79	1 125,99
Pozostałe	5 945,27	10 160,49
	<u>205 960,81</u>	<u>298 747,56</u>

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Kapitał własny**

**1. 1 Struktura własności kapitału podstawowego**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Udział %
Adam Sadowski	50 000	50 000,00	50,0%
Dariusz Grabowski	50 000	50 000,00	50,0%
	100 000	100 000,00	100,0%

**1. 2 Propozycje co do sposobu pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki proponuje następujący sposób pokrycia straty za rok obrotowy, tj. kwotę 1 238 698,71 zł pokryć z zyskiem wypracowanym w przyszłych latach.

**2. Rezerwy**

**2. 1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**

	01.01.2021	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	31.12.2021	
					Razem	w tym długoterminowe
Świadczenia urlopowe	115 300,00	37 200,00	-	-	152 500,00	-
	115 300,00	37 200,00	-	-	152 500,00	-
				rezerwy krótkoterminowe		152 500,00

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**3. Zobowiązania długoterminowe**

**3.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek**

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościow- ych	Inne zobowią- zania finansowe	Zobowią-zania wekslowe	Inne	Razem
Przypadające do spłaty:						
powyżej 1 roku do 3 lat	-	7 510 886,08	-	-	-	7 510 886,08
powyżej 3 do 5 lat	2 192 129,23	-	-	-	-	2 192 129,23
	2 192 129,23	7 510 886,08	-	-	-	9 703 015,31

**14. Inne rozliczenia międzyokresowe**

**14.2 Rozliczenia krótkoterminowe**

	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe	51 574,31	-
	51 574,31	-

**5. Przychody odsetkowe**

(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				
	Odsetki zrealizowa- ne	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	461 425,71	461 425,71
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 750,00	-	-	2 750,00
	-	2 750,00	-	461 425,71	464 175,71

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	41 196,40	41 196,40
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 757,53	-	-	2 757,53
Pozostałe aktywa	7,73	-	-	-	7,73
	7,73	2 757,53	-	41 196,40	43 961,66

**6. Koszty odsetkowe**  
**(w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)**

w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	351 658,22	351 658,22
	-	-	-	351 658,22	351 658,22

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	91 037,59	91 037,59
Pozostałe zobowiązania	1 720,04	-	-	-	1 720,04
	1 720,04	-	-	91 037,59	92 757,63

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	15 673,54	20 603,62
- planowane na rok następny	20 000,00	20 000,00

**8. Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym:

Stanowiska nirobotnicze	14,00
Stanowiska robotnicze	1,00
	<u>15,00</u>

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

9. Wynagrodzenia, zaliczki oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organu zarządzającego, nadzorującego i administrującego

	31.12.2021	31.12.2020
Organ zarządzający	168 000,00	168 000,00
	168 000,00	168 000,00

10. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	5 000,00	5 000,00

11. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]  
Nie wystąpiły.

12. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]  
Sytuacja epidemiologiczna, która wystąpiła w kraju w obecnym roku, oraz jej skutki gospodarcze mogą wpłynąć na sytuację Spółki. W chwili obecnej Spółka reguluje swoje zobowiązania na bieżąco. Działalność Spółki koncentruje się na obsłudze inwestycyjnej, sprzedażowej, marketingowej i rachunkowej spółek projektowych i zarządzających realizujących projekty budowlane i deweloperskie oraz zapewniających obsługę finansową inwestycji. Obecna i przyszła sytuacja na rynku pracy i rynku finansowym może pośrednio wpłynąć na działalność Spółki, poprzez odkładanie przez klientów decyzji o zakupie nieruchomości, czy trudności w uzyskaniu finansowania lub terminowego regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów sprzedaży. Jednak w chwili obecnej oszacowanie wpływu pandemii na wyniki Spółki jest niemożliwe.

13. Zmiany zasad rachunkowości / korekta błędów

Nie wystąpiła.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**14. Zobowiązania warunkowe**

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe. Spółka nie podlegała kontroli ze strony organów podatkowych.

**15. Działalność zaniechana**

Nie wystąpiła.

**16. Kontynuacja działalności**

Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**17. Informacje o instrumentach finansowych**

**17. 1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

*[Przykładowe brzmienie noty opisującej cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym:]*

**Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem**

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzycielności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. W celu zarządzania ryzykiem rynkowym Spółka nabywa i zbywa instrumenty pochodne, jak też przyjmuje na siebie zobowiązania finansowe.

### Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej.

## 17. 2 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Pożyczki udzielone i należności własne	pożyczka	61 641,78	stała stopa procentowa, spłata do 31-12-2020
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	obligacje	7 470 045,97	stała stopa procentowa, wykup w roku 2023
Środki pieniężne	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 125,71	n/d

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Podatek dochodowy od osób prawnych**

**1.1 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych**

	01.01.2021 - 31.12.2021				01.01.2020 - 31.12.2020					
Zysk brutto	(1 445 930,42)				(1 297 199,01)					
Podstawa prawna										
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	Z zysków kapitałowych (opcjonalne)	Z innych źródeł przychodów (opcjonalne)	Razem	Art.	Ust.	Pkt.	Lit.	Z zysków kapitałowych (opcjonalne)	Z innych źródeł przychodów (opcjonalne)	Razem
Odstęki naliczone, nieotrzymane	-	7 915,16	7 915,16	12	4	2	...	41 198,40	2 757,53	43 955,93
Pozostałe	-	151 065,10	151 065,10					14 427,08	-	14 427,08
	-	158 980,26	158 980,26					55 625,48	2 757,53	58 383,01
Podstawa prawna										
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	Z zysków kapitałowych (opcjonalne)	Z innych źródeł przychodów (opcjonalne)	Razem	Art.	Ust.	Pkt.	Lit.	Z zysków kapitałowych (opcjonalne)	Z innych źródeł przychodów (opcjonalne)	Razem
pakiet medyczny	-	10 664,00	10 664,00	...	...	...	...	9 031,50	-	9 031,50
reprezentacja i reklama	-	-	-	16	1	28	...	40 718,27	40 718,27	
odsetki budżetowe	-	697,91	697,91	16	1	21	...	1 155,40	1 155,40	
należności przedawnione	-	-	-	16	1	20	...	12 953,60	12 953,60	
zaniechane inwestycje	-	-	-	16	1	25	...	42 900,00	42 900,00	
koszty użytkowania samochodów	-	26 824,17	26 824,17	16	1	51	...	51 105,79	51 105,79	
koszty usług obcych	-	224 064,87	224 064,87	...	...	...	...	-	-	-
Pozostałe	-	136 974,94	136 974,94						796,00	796,00
	-	399 225,89	399 225,89					-	158 660,56	158 660,56
Podstawa prawna										

15

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	Z zysków	Z innych	Razem	Art.	Ust.	Pkt.	Lit.	Z zysków	Z innych	Razem
	kapitałowych	źródło przychodów						kapitałowych	źródło przychodów	
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
odsetki naliczone, niezapłacone	-	67 830,08	67 830,08	16	1	11	...	38 250,95	52 786,64	91 037,59
niewypłacone wynagrodzenia	-	7 640,00	7 640,00	16	1	57	...	-	6 190,00	6 190,00
niezapłacony ZUS	-	105 289,14	105 289,14	16	1	57a	...	-	43 811,41	43 811,41
Pozostałe	-	-	-	16	1	27	...	-	60 800,00	60 800,00
	-	180 759,22	180 759,22					38 250,95	163 588,05	201 839,00
Podstawa prawna										
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	Z zysków	Z innych	Razem	Art.	Ust.	Pkt.	Lit.	Z zysków	Z innych	Razem
	kapitałowych	źródło przychodów						kapitałowych	źródło przychodów	
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
wypłacone wynagrodzenia dotyczące lat ubiegłych	-	6 190,00	6 190,00	15	1	...	...	-	10 994,49	10 994,49
zapłacony ZUS za lat ubiegłych	-	43 811,40	43 811,40	15	1	...	...	-	42 489,00	42 489,00
	-	50 001,40	50 001,40					-	53 483,49	53 483,49
Dochód do opodatkowania	(1 074 926,97)							(1 048 565,95)		
Podstawa opodatkowania	(1 074 927,00)							(1 048 566,00)		
Podatek dochodowy	-							-		

16

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Podatek dochodowy od osób prawnych**

**1. 1 Odroczone podatek dochodowy**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki	300 748,95	114 448,55
Niezapłacony ZUS	68 089,14	43 811,41
Rezerwy	157 500,00	120 300,00
Niewypłacone wynagrodzenia	7 640,00	6 190,00
Strata podatkowa 2020	2 123 490,97	1 048 564,00
	<u>2 657 469,06</u>	<u>1 333 313,96</u>
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
<b>Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki	55 753,34	45 088,18
Inne	237 223,81	14 427,08
	<u>292 977,15</u>	<u>59 515,26</u>
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>55 665,66</u>	<u>11 307,90</u>
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>55 665,66</u>	<u>11 307,90</u>
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>207 231,71</u>	<u>216 322,31</u>
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	<u>207 231,71</u>	<u>216 322,31</u>

**1. 2 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych**

	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>	<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>(207 231,71)</u>	<u>(216 322,31)</u>
	<u>(207 231,71)</u>	<u>(216 322,31)</u>

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym**

Dariusz Grabowski	Prezes Zarządu
Adam Sadowski	Wiceprezes Zarządu
Justyna Rakowska	Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

## 6.3. SPRAWOZDANIE FIRMY AUDYTORSKIEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2021

### Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Green House Development S.A.

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania Green House Development S.A. z siedzibą w ( 02-566) WARSZAWIE przy ulicy PUŁAWSKIEJ 2 na które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe: przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki

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

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

#### **Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Zarząd nie przewiduje aby sytuacja epidemiologiczna spowodowana pandemią SARS COV 19 miała wpływ na zdolność spółki do kontynuacji działalności w nie zmienionym zakresie.

Zarząd nie przewiduje aby działania wojenne na Ukrainie miały wpływ na zdolność spółki do kontynuacji działalności w nie zmienionym zakresie.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

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

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

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

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

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

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie

mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

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

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r.

#### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

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

*Andrzej Kuligiewicz*

2043

działający w imieniu

#### **Progres Biegli Rewidenci Glinkowski Kuligiewicz Spółka Partnerska**

wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3384, z siedzibą w Pabianicach przy ulicy Mokrej 23 lok. 6, 95-200 Pabianice.

Pabianice 5 PAŹDZIERNIKA 2022



Signed by /  
Podpisano przez:  
Andrzej Zygmunt  
Kuligiewicz  
Date / Data:  
2022-10-05 11:03

## 7. ZAŁĄCZNIKI

### 7.1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 27.10.2022 godz. 09:27:57

Numer KRS: 0000630337

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	01.08.2016		
Ostatni wpis	Numer wpisu	26	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/445166/22/731	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

#### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 365077439, NIP: 5213743822
3.Firma, pod którą spółka działa	GREEN HOUSE 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. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 2, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-566, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@GREENHOUSEDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.GREENHOUSEDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 AKT NOTARIALNY Z 13.06.2016R. NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ AGNIESZKA ZAWISZA, MARCIN SKUROWSKI NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE REP. A 5433/2016.
	2 02.08.2016 R., REP. A NR 9092/2016, NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE

Strona 2 z 6

	ZMIENIONO § 4 STATUTU SPÓŁKI AKCYJNEJ UCHWALONO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
3	29.06.2017 R., REP. A NR 4748/2017, NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO § 4 STATUTU, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	75 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	100000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	100 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	100000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI W ZAKRESIE PRAW I OBOWIĄZKÓW NIEMAJĄTKOWYCH I MAJĄTKOWYCH SPÓŁKI: - W PRZYPADKU ZARZĄDU DWUOSOBOWEGO UPOWAŻNIONY JEST CZŁONEK SAMODZIELNIE. - W PRZYPADKU ZARZĄDU TRZYOSOBOWEGO UPRAWNIONYMI DO REPREZENTACJI SPÓŁKI JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRABOWSKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	69032108812
	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	SADOWSKI
	2.Imiona	ADAM KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	74111602718
	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 SADOWSKA
		2. Imiona AGNIESZKA MARTYNA

Strona 4 z 6

2	3.Numer PESEL	74102600066
	1.Nazwisko	PRZYBYLSKA GRABOWSKA
	2.Imiona	ALICJA BARBARA
3	3.Numer PESEL	79102200728
	1.Nazwisko	DUDZIŃSKI
	2.Imiona	DOMINIK TADEUSZ
	3.Numer PESEL	81011613915

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot prowadzącej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	7	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
	8	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE

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	12.07.2017	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	11.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	17.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	07.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	13.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	13.10.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Strona 5 z 6

3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

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

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Strona 6 z 6

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 27.10.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

## 7.2. STATUT EMITENTA

Agnieszka Zawisza Marcin Skurowski  
Notariusze Spółka Partnerska  
02-013 Warszawa, ul. Lindleya 14A lok. 7  
tel. (22) 622 01 60, fax (22) 621 00 31  
NIP 7010193373, Regon 141949226

**WYPIS**

Repertorium A nr 4748/2017

### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego czerwca roku dwa tysiące siedemnastego (29.06.2017) w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Lindleya nr 14A, w lokalu nr 7, w obecności notariusza Marcina Skurowskiego, odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, (adres Spółki: 02-566 Warszawa, ulica Puławska nr 2, Regon 365077439) wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000630337. -----

### PROTOKÓŁ

§ 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, otworzył Pan Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu Spółki pod firmą GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie informując, że w dniu dzisiejszym, o godzinie 17<sup>40</sup> (siedemnastej czterdzieści) odbywa się w tutejszej kancelarii, Zwyczajne Walne Zgromadzenie tejże Spółki i zaproponował następujący porządek obrad: -----

1. Otwarcie obrad Zgromadzenia i wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.-----
2. Sporządzenie listy obecności, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia oraz sprawdzenie zdolności Zgromadzenia do podejmowania ważnych i skutecznych uchwał.-----
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016. -----
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Spółki za rok obrotowy 2016. -----
5. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku za rok obrotowy 2016. -----

2

6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia Panu Dariuszowi Grabowskiemu absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Prezesa Zarządu w roku obrotowym 2016.-----

7. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia Panu Adamowi Sadowskiemu absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Wiceprezesa Zarządu w roku obrotowym 2016.-----

8. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia Panu Piotrowi Kasprzakowi absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Przewodniczącego Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016.-----

9. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia Pani Agnieszce Sadowskiej absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Członka Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016.-----

10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia Pani Alicji Przybylskiej-Grabowskiej absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Członka Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016.-----

11. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany Statutu Spółki.-----

12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.-----

13. Zamknięcie Zgromadzenia.-----

§ 2. Następnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o treści:-----

**„Uchwała Nr 1**

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia**

**spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołuje na Przewodniczącego dzisiejszego Zgromadzenia Dariusza Grabowskiego.”-----

Przewodniczący podziękował za wybór, funkcję przyjął i potwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

§ 3. Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i oświadczył, że na dzisiejszym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, nie został zgłoszony sprzeciw ani co do odbycia Zgromadzenia ani co do wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, wobec czego, zgodnie z treścią art. 405 § 1 Kodeksu spółek handlowych Zgromadzenie, pomimo braku formalnego zwołania jest ważne i zdolne do podjęcia wiążących uchwał. -----

§ 4. Następnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały następującej treści: -----

**„Uchwała nr 2  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016, to jest za okres od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.” -----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero). -----

**„Uchwała nr 3  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2016, to jest za okres od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1768 - K.R. Group Sp. z o.o. TAX sp.k. obejmujące: -----

a) bilans na dzień 31 grudnia 2016 roku, wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 1.266.895,04 złotych, -----

4

- b) rachunek zysków i strat za okres od 13 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zysk netto w kwocie 5.959,48 złotych, -----
- c) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 13 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie kapitałów własnych o kwotę 5.959,48 złotych, -----
- d) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 13 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 323.805,93 złote, -----
- e) dodatkowe informacje i objaśnienia." -----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

**„Uchwała nr 4**

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia**

spółki pod firmą:

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym postanawia, iż zysk netto za rok obrotowy 2016, to jest za okres od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku w kwocie 5.959,48 złotych przekazać na kapitał zapasowy.”-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

**„Uchwała nr 5**

**Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia**

spółki pod firmą:

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie udziela niniejszym Panu Dariuszowi Grabowskiemu absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Prezesa Zarządu w

roku obrotowym 2016, to jest w okresie od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku."-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji które stanowią 50,00 % (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), głosów „za” oddano 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero). Przewodniczący stwierdził, iż stosownie do treści art. 413 § 1 Kodeksu spółek handlowych akcjonariusz Dariusz Grabowski nie brał udziału w głosowaniu. -----

**„Uchwała nr 6  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie udziela niniejszym Panu Adamowi Sadowskiemu absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Wiceprezesa Zarządu w roku obrotowym 2016, to jest w okresie od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku."-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji które stanowią 50,00 % (pięćdziesiąt procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), głosów „za” oddano 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero). Przewodniczący stwierdził, iż stosownie do treści art. 413 § 1 Kodeksu spółek handlowych akcjonariusz Adam Sadowski nie brał udziału w głosowaniu. -----

**„Uchwała nr 7  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie udziela niniejszym Panu Piotrowi Kasprzakowi absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Przewodniczącego Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016, to jest w okresie od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku."-----

6

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

**„Uchwała nr 8  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie udziela niniejszym Pani Agnieszce Sadowskiej absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Członka Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016, to jest w okresie od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.”-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

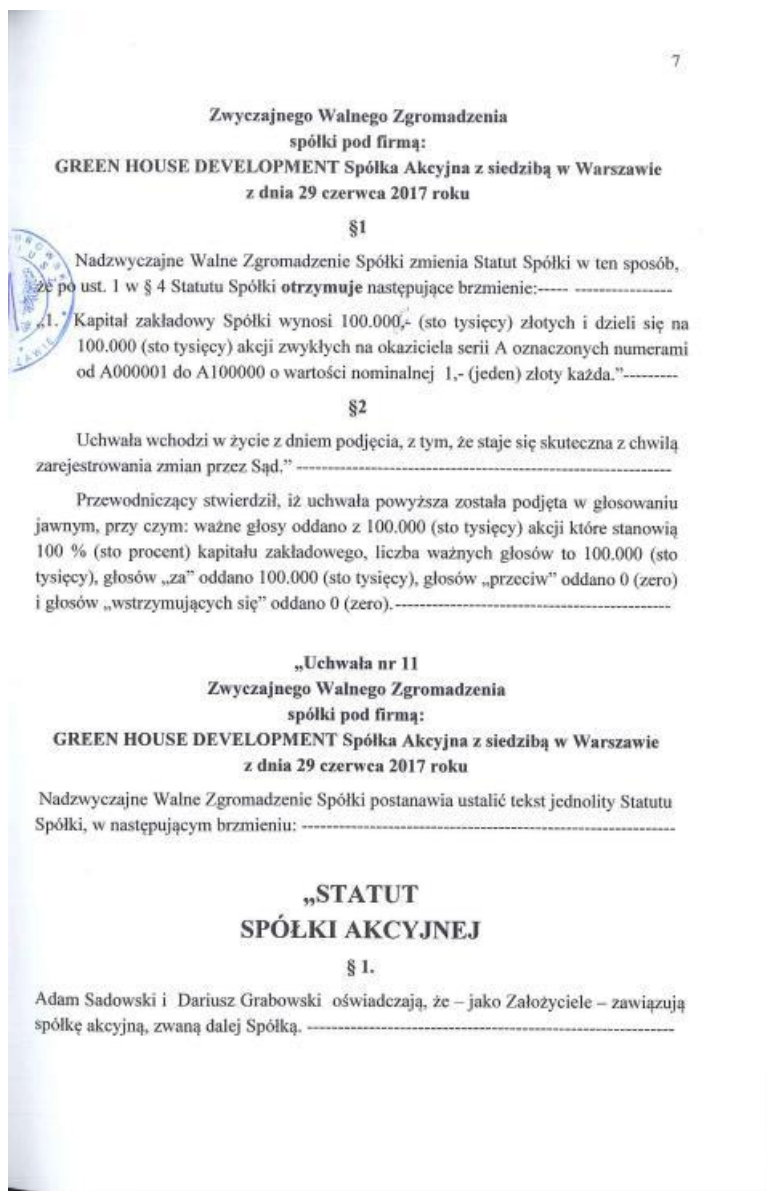
**„Uchwała nr 9  
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
spółki pod firmą:**

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 29 czerwca 2017 roku**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie udziela niniejszym Pani Alicji Przybylskiej-Grabowskiej absolutorium z wykonania przezeń obowiązków Członka Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2016, to jest w okresie od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.”-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu tajnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

**„Uchwała nr 10**



8

#### FIRMA, SIEDZIBA, CZAS TRWANIA SPÓŁKI

##### § 2.

1. Spółka będzie działać pod firmą: **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**. Spółka może używać firmy skróconej: **GREEN HQUSE DEVELOPMENT S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego (logo).-----
2. Siedzibą Spółki jest Miasto Stołeczne Warszawa. -----
3. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
4. Spółka może powoływać własne oddziały, zakłady gospodarcze, w tym handlowe lub usługowe, w kraju i za granicą a także uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych w ramach obowiązujących przepisów prawa. -----
5. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----

#### PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

##### § 3.

1. Przedmiot działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, obejmuje:
  - 1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
  - 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
  - 3) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
  - 4) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
  - 5) 69.10.Z Działalność prawnicza, -----
  - 6) 69.20.Z Działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe, -----
  - 7) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
  - 8) 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, -----
  - 9) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
  - 10) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----

- 11) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 12) 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne, -----
- 13) 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej, -----
- 14) 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, -----
- 15) 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli, -----
- 16) 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych, -----
- 17) 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery, -----
- 18) 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 19) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, -----
- 20) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
- 21) 64.91.Z Leasing finansowy, -----
- 22) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów, -----
- 23) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
- 24) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
- 25) 91.03.Z Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych, -----
- 26) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 27) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 28) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 29) 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----

10

- 30) 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 31) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
- 32) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
- 33) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 34) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 35) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 36) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich, -----
- 37) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 38) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 39) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 40) 43.31.Z Tynkowanie, -----
- 41) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----
- 42) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- 43) 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----
- 44) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, ---
- 45) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 46) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 47) 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
- 48) 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego, -----
- 49) 46.90.Z Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana, -----

11

50) 49.39.Z Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany, -----

51) 49.41.Z Transport drogowy towarów, -----

52) 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów, -----

53) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania. -----



2. Jeżeli na wyżej wymienioną działalność jest wymagane zezwolenie lub koncesja, Spółka zobowiązuje się do jej uzyskania przed podjęciem działalności. -----

#### KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

##### § 4.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,- (sto tysięcy) złotych i dzieli się na 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A oznaczonych numerami od A000001 do A100000 o wartości nominalnej 1,- (jeden) złoty każda. -----
2. Akcje obejmowane przez Założycieli zostaną pokryte w ten sposób, że będą one opłacone w całości przed zarejestrowaniem Spółki. -----
3. Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji w terminie do dnia 13 czerwca 2019 roku o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). -----
4. Upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego może zostać udzielone na kolejne okresy, nie dłuższe jednak niż trzy lata. Udzielenie upoważnienia wymaga zmiany statutu. -----
5. Akcje utworzone na podstawie podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez Zarząd mogą być obejmowane za wkłady pieniężne i niepieniężne. -----
6. W ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego Zarząd jest uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 §2 Kodeksu spółek handlowych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż okres, na który zostało udzielone niniejsze upoważnienie. -----
7. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji, a także warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w granicach kapitału docelowego. -----

12

8. Z zastrzeżeniem ust. 7 i o ile przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust.3 powyżej, w szczególności Zarząd jest umocowany do: -----

1) zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji, jak również zawierania umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wystawiane byłyby kwity depozytowe w związku z akcjami, -----

2) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A., o rejestrację akcji, -----

3) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie odpowiednio emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym. -----

9. Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. -----

10. Akcjonariusz Adam Krzysztof Sadowski uprawniony jest do powoływania i odwoływania 1 członka Zarządu Spółki oraz 1 członka Rady Nadzorczej, przy czym odwoływać może tego członka danego organu którego powołał. -----

11. Akcjonariusz Dariusz Grabowski uprawniony jest do powoływania i odwoływania 1 członka Zarządu Spółki oraz 1 członka Rady Nadzorczej, przy czym odwoływać może tego członka danego organu którego powołał. -----

12. Spółka może emitować akcje imienne i na okaziciela. Akcje imienne są zamieniane na akcje na okaziciela i odwrotnie na żądanie akcjonariusza, jeżeli Kodeks spółek handlowych nie stanowi inaczej. -----

#### ROZPORZĄDZANIE AKCJAMI IMIENNYMI

##### § 5.

1. Akcje imienne mogą być zbywane z tym, że zbycie lub obciążenie akcji wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, podjętej większością dwóch trzecich głosów. Uchwała winna zawierać liczbę akcji Akcjonariusza zamierzającego zbyć akcje. -----

2. W razie odmowy zgody na przeniesienie akcji, Spółka w terminie dwóch miesięcy od dnia zgłoszenia zamiaru przeniesienia akcji wskaże nowego nabywcę. -----

13

3. Nabywca wskazany przez Spółkę nabydzie akcje przeznaczone do zbycia po cenie rynkowej ustalonej przez Spółkę za pomocą powołanego w tym celu niezależnego (niezwiązanego ze Spółką ani stronami transakcji) biegłego. -----
4. Nabywca wskazany przez Spółkę uiszcza zapłatę za nabyte akcje w terminie tygodnia od dnia ich nabycia. -----

#### UMORZENIE AKCJI

##### § 6.

1. Akcja może być umorzona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością trzech czwartych głosów. -----
2. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) lub bez jego zgody (umorzenie przymusowe). -----
3. Umorzenie akcji następuje w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki. -----
4. Akcjonariuszowi, którego akcja została umorzona, przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia, które nie może być niższe od wartości nominalnej akcji, ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o umorzeniu. Za zgodą Akcjonariusza umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia. -----
5. Akcje mogą zostać umorzone w trybie umorzenia przymusowego, w przypadku ziszczenia się którejkolwiek z poniżej wskazanych przesłanek: -----
  - a) Akcjonariusz działa na szkodę Spółki, -----
  - b) Akcjonariusz prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółki, tj. posiada udziały, akcje lub jest członkiem władz konkurencyjnej spółki kapitałowej, współnikiem konkurencyjnej spółki osobowej, podejmuje współpracę z konkurencyjnym podmiotem prowadzącym działalność w zakresie szeroko rozumianej działalności dewloperskiej, -----
6. W przypadku ziszczenia się którejkolwiek z przesłanek wskazanych w ust. 5 akcje mogą zostać umorzone w następującym trybie: -----
  - a) Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów. -----
  - b) Uchwała Walnego Zgromadzenia winna zawierać uzasadnienie. -----

#### ORGANY SPÓŁKI

##### § 7.

14

Organami Spółki są: Walne Zgromadzenie, Zarząd oraz Rada Nadzorcza. -----

#### WALNE ZGROMADZENIE

##### § 8.

1. Uchwały Akcjonariuszy podejmowane są na Walnym Zgromadzeniu. -----
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest konieczna we wszystkich przypadkach przewidzianych w przepisach prawa oraz w niniejszym Statucie. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga w szczególności: -----
  - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
  - b) podział zysku lub pokrycie straty, -----
  - c) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
  - d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
  - e) zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem zarządu, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----
  - f) połączenie spółek, -----
  - g) podział Spółki, -----
  - h) przekształcenie Spółki, -----
  - i) przeniesienie siedziby Spółki za granicę, -----
  - j) rozwiązanie Spółki, -----
  - k) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11, -----
  - l) powołanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11, -----
  - m) wyrażenie zgody na zbycie akcji. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się listami poleconymi lub pocztą kurierską, za pisemnym potwierdzeniem odbioru, wysłanymi co najmniej dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W przypadku w którym nie wszystkie

wyemitowane akcje będą akcjami imiennymi, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.----

4. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu ustanawiają regulacje surowsze. Walne Zgromadzenie jest ważne, bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu ustanawiają regulacje surowsze. -----
5. Akcjonariusze głosują akcjami przy czym jedna akcja daje prawo jednego głosu. ---
6. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu. -----

## ZARZĄD

### § 9.

1. Zarząd Spółki składa się z od **1 do 3** członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11. -----
2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres 3-letniej kadencji. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni kolejny pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu w trakcie kadencji mogą być odwołani uchwałą Walnego Zgromadzenia z ważnego powodu. -----
4. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją w zakresie wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki. -----
5. Wszelkie sprawy związane z kierowaniem działalnością Spółki, których przepisy prawa lub niniejszy Statut nie zastrzegają do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. -----
6. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki w zakresie praw i obowiązków niemajątkowych i majątkowych Spółki: -----
  - w przypadku zarządu dwuosobowego upoważniony jest członek samodzielnie,
  - w przypadku zarządu dwuosobowego upoważniony jest każdy członek samodzielnie, -----

16

- w przypadku zarządu trzyosobowego uprawnionymi do reprezentacji spółki jest dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem. --

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki członkowi jej Zarządu. -----

7. W umowach między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

8. Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin Zarządu, w którym Zarząd określi organizację oraz sposób funkcjonowania Zarządu. -----

9. Członek Zarządu ma prawo do wynagrodzenia otrzymywanego od Spółki lub zwrotu wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem swoich obowiązków, zgodnie z zasadami określonymi uchwałą Rady Nadzorczej. -----

#### RADA NADZORCZA

##### § 10.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, w tym także przewodniczącego, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem § 4 ust. 10 i 11. -----

2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji. -----

3. Członkom Rady Nadzorczej może być przyznane wynagrodzenie oraz zwrot kosztów z tytułu pełnionych funkcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

##### § 11.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub na żądanie członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki w terminie 30 dni od dnia wyboru członków Rady. -----

2. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej, zawierające datę, miejsce i proponowany porządek obrad powinno zostać wysłane listami poleconymi co najmniej na 14 (czternaście) dni przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. -----

3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.-----

§ 12.

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.  
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni, zgodnie z trybem określonym w § 11 niniejszego Statutu.-----

§ 13.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----  
2. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----  
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym przy użyciu telekonferencji, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na określony tryb podejmowania uchwał. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----  
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 2 i 3 nie dotyczy wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej i zawieszenia w czynnościach wyżej wymienionych osób oraz zawieszania członków Zarządu. -----

§ 14.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----  
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do powołania z pośród swoich członków Komitetu Audytu. Skład osobowy, zakres kompetencji, zasady działalności Komitetu Audytu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkom Rady Nadzorczej wybranym do Komitetu Audytu przysługuje dodatkowe wynagrodzenie określone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. -----  
3. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:-----  
a) składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółki;-----

18

- b) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, przy czym Rada Nadzorcza zapewnia, by osoba biegłego zmieniła się nie rzadziej niż raz na pięć lat obrotowych; -----
- c) opiniowanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i przekazanie swojej rekomendacji w zakresie podziału wyniku finansowego wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego Spółki Walnemu Zgromadzeniu; -----
- d) wyrażanie zgody na wypłatę zaliczki na poczet przewidzianej dywidendy na koniec roku obrotowego; -----
- e) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznej pisemnej, zwięzłej oceny Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki. -----

#### § 15.

W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania funkcji członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia. Z tytułu wykonywania funkcji członka Zarządu delegowanemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje odrębne wynagrodzenie określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. -----

### ROK OBROTOWY

#### § 16.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2016 roku. -----

### ZYSK SPÓŁKI

#### § 17.

1. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Walne Zgromadzenie. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na: -----
  - a) kapitał zapasowy; -----
  - b) inwestycje; -----
  - c) dodatkowe kapitały rezerwowe utworzone przez Spółkę; -----
  - d) do podziału pomiędzy akcjonariuszy Spółki (dywidenda); -----
  - e) pokrycie straty roku bieżącego lub lat ubiegłych; -----

- f) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału zysk dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do ich akcji z uwzględnieniem akcji uprzywilejowanych w stosunku do dywidendy.-----
3. Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy jest ustalana według dnia określonego przez Walne Zgromadzenie (dzień dywidendy), stosownie do postanowień art. 348 § 2 Kodeksu spółek handlowych.-----
4. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy stosownie do postanowień art. 349 Kodeksu spółek handlowych.-----

#### INNE POSTANOWIENIA

##### § 18.

1. Akcjonariusze zobowiązani są informować Spółkę o swoich adresach (adresach do korespondencji) i ich zmianie. W braku poinformowania o nowym adresie, doręczenia dokonywane przez Spółkę na dotychczasowy adres akcjonariusza są skuteczne.-----
2. Pismem przeznaczonym dla ogłoszeń Spółki jest „Monitor Sądowy i Gospodarczy”.-----
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia niniejszego Statutu okazały się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych postanowień Statutu. Nieważne postanowienia Statutu zostaną zastąpione innymi, ważnymi, zmierzającymi do osiągnięcia tego samego celu.-----
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.-----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero).-----

§ 5. Wobec nie zgłoszenia wolnych wniosków oraz wyczerpania porządku obrad Przewodniczący uznał Zwyczajne Walne Zgromadzenie za zakończone.-----

§ 6. Do protokołu załączono listę obecności.-----

20

§ 7. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Spółka i płacone są one przelewem na rachunek bankowy kancelarii notarialnej. -----

§ 8. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej ilości. -----

§ 9. Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia Pana **Dariusza Grabowskiego**, syna Zdzisława i Zenony (Pesel 69032108812), zamieszkałego pod adresem: 02-681 Warszawa, Aleja Wyciągowa 4 m. B-16, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego AUH024995 z terminem ważności do dnia 25 października 2021 roku. -----

§ 10. Opłaty: -----  
- taksa notarialna /§§ 1 i 9 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz. U. Nr 148, poz. 1564, ze zm./ --- 550,- zł, -----  
- podatek od towarów i usług według stawki 23% /art. 41 w zw. z art. 146 a) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm./ --- 126,50 zł. -----

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

*Na oryginale aktu właściwe podpisy*

Reperitorium A nr 4750/2017. -----

WYPIS niniejszy został wydany Spółce. -----

Pobrano: -----

- z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 12 i § 1 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku /Dz. U. Nr 148, poz. 1564 ze zm./ - 60,- zł, -----

- z tytułu podatku od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146a w zw. z art. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm./ - 13,80 zł. -----

Warszawa, dnia 29 czerwca 2017 roku. -----



*Marcin Skurkowski*  
notariusz



## 7.3. UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI

### Uchwała Nr 1

Zarządu Green House Development S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 28 października 2022 roku  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

#### § 1

Zarząd spółki Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000630337, posiadającej numer NIP: 5213743822, numer REGON: 365077439, o kapitale zakładowym 100.000,00 zł pokrytym w całości (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 5.000 (pięciu tysięcy) sztuk Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 5.000.000,00 zł (pięciu milionów złotych) („Obligacje Serii F”).

#### § 2

Wykup Obligacji Serii F nastąpi w dniu 29 listopada 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii F zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii F i ich wartości nominalnej.

#### § 3

1. Obligacje Serii F będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 12% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii F nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, nie został określony.

#### § 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii F zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), w oparciu o art. 37b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie publicznej”).
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii F będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Dariusz  
Grabowski

Elektronicznie podpisany  
przez Dariusz Grabowski  
Data: 2022.10.28 12:17:30  
+02'00'

.....  
Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu

Adam Krzysztof  
Sadowski

Elektronicznie podpisany przez  
Adam Krzysztof Sadowski  
Data: 2022.10.28 12:16:28  
+02'00'

.....  
Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F



**WARUNKI EMISJI**

**Obligacji Serii F Green House Development S.A.**

**Green House Development Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000630337, posiadająca numer NIP: 5213743822, numer REGON: 365077439, o kapitale zakładowym 100.000,00 zł pokrytym w całości (dalej jako: „Emitent” lub „Spółka”), emituje do 5.000 obligacji na okaziciela Serii F, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda, oprocentowanych według stałej stopy procentowej wynoszącej 12% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii F”). Wykup Obligacji Serii F nastąpi 29 listopada 2024 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii F kwoty równej jej wartości nominalnej.

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

**DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW**

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki</b>	PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, oraz Umowy Administratora Zabezpieczeń jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie działa jako Administrator Hipoteki.
<b>Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent płatniczy</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna Obligacji Serii F jest równa 1.000,00 zł.
<b>Cesja Wierzytelności</b>	Oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Emisji, Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, od poniedziałku do piątku za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień przypadający na 29 listopada 2024 roku, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii F poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 1

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

<b>Emitent, Spółka,</b>	Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000630337, posiadająca numer NIP: 5213743822, numer REGON: 365077439, o kapitale zakładowym 100.000,00 zł pokrytym w całości.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Finansowanie Umowa Finansowania</b>	Oznacza finansowanie w formie kredytu udzielonego przez bank lub finansowanie udzielone przez inny podmiot, w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji na rzecz Pożyczkobiorcy w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Pożyczkobiorcy pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Pożyczkobiorcę na działce 129/1 w Świnoujściu. Środki pozyskane w drodze finansowania zostaną Pożyczkobiorcy pozostawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że jeśli Finansującym będzie bank w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank zagraniczny prowadzący działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank spółdzielczy w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102), instytucja kredytowa prowadząca działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub fundusz inwestycyjny w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r., poz. 605) to umowa finansowania może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Pożyczkobiorcy.
<b>Finansujący</b>	Podmiot, który udzieli na rzecz Pożyczkobiorcy finansowania w formie kredytu lub innego finansowania, w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji, w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Pożyczkobiorcy pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Pożyczkobiorcę na działce 129/1 w Świnoujściu. Środki udzielone przez Finansującego zostaną Pożyczkobiorcy pozostawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że jeśli Finansującym będzie bank w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank zagraniczny prowadzący działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank spółdzielczy w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102), instytucja kredytowa prowadząca działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), lub fundusz inwestycyjny w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r., poz. 605) to umowa finansowania może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Pożyczkobiorcy.
<b>Formularz Zapisu</b>	Formularz Zapisu na Obligację Serii F, stanowiący Załącznik do Memorandum. Prawidłowo wypełniony Formularz Zapisu stanowi Zapis na Obligację.
<b>GHD 1</b>	GHD EMITENT 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000860018, posiadająca numer NIP: 5213907560, numer REGON: 387059230, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł pokrytym w całości.
<b>Hipoteka</b>	Hipoteka łączna w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowiona na Lokalach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem p. 7.3.4 oraz 7.4.6 Warunków Emisji.
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligację lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligację.

Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.

str. 2

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

<b>Inwestycja</b>	Oznacza projekt deweloperski polegający na budowie budynku hotelowego typu condo wraz z samodzielnymi lokalami usługowymi oraz garażem podziemnym, usługami w parterze budynku, funkcją towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą, który jest realizowany na terenie nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim, w Świnoujściu przy ul. Bolesława Chrobrego 35, stanowiącej działkę 129/1, obręb Świnoujście 2, o powierzchni 4098 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00058739/5.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.
<b>RNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<b>Lokal U1</b>	Oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U1, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70B, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1.004,29 m <sup>2</sup> , przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4653/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 118531/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożyła wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5634/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany.
<b>Lokal U3</b>	Oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U3, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70B, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1434,55 m <sup>2</sup> , przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4648/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 231381/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożyła wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5633/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany.
<b>Lokale</b>	Oznacza łącznie Lokal U1 i Lokal U3.
<b>Memorandum</b>	Memorandum Informacyjne Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie sporządzone w związku z ofertą publiczną do 5.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie.
<b>Obligacje, Obligacje Serii F</b>	Do 5.000 Obligacji Serii F Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji Serii F.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii F, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazane w pkt 6 Warunków Emisji.

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

<b>Pożyczka</b>	Umowa pożyczki, która zostanie zawarta w terminie nie późniejszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na podstawie, której Emitent pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy kwotę w wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy 00/100) zł, a umowa posiadać będzie następujące postanowienia: i. prowizja: 0 (zero), ii. oprocentowanie: 12,00% (dwanaście procent), nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, iii. termin płatności odsetek: 29 listopada 2024 r., iv. termin płatności kapitału: 29 listopada 2024 r., v. dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii F, vi. inne istotne postanowienia: Pożyczkobiorca ma prawo do dokonywania wcześniejszej spłaty kapitału, odsetek i innych należności, pod warunkiem, że kwota spłaty zostanie przeznaczona na zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych, Strony i Administrator Zabezpieczeń zobowiązane będą do zmiany postanowień umowy oraz dokonywania sposobu realizacji praw z umowy wg reguł określonych w p.7.2.5 Warunków Emisji.
<b>Pożyczkobiorca</b>	Oznacza Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000869683, NIP: 5213912822, REGON: 387563128.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji, zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji.
<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz Firmy Inwestycyjnej przez PKO Bank Polski S.A. - numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799.
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Inwestora na piśmie i zaakceptowany przez Emitenta.
<b>Rozporządzenie Prospektowe, Rozporządzenie 2017/1129</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE.
<b>Statut Spółki TL 14</b>	Statut Spółki Emitenta. Oznacza spółkę TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000697095, posiadająca numer NIP: 5213796221, numer REGON: 368411583.
<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 28 października 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii F. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii F.
<b>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece</b>	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Warunki Emisji</b>	Dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
<b>Weksel</b>	Oznacza weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Pożyczkowe</b>	Oznaczają wierzytelności wynikające z umowy Pożyczki.

Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.

str. 4

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Oznaczają wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii F wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii F, w szczególności: a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń, b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności, c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji, d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego, e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji, f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.
<b>Zapis na Obligacje</b>	Należy wypełnić Formularz Zapisu.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy - zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach i postanowieniem pkt. 16 Warunków Emisji.

**1. Rodzaj obligacji**

Korporacyjne obligacje kuponowe na okaziciela, z kuponem półrocznym, o stałej stopie procentowej wynoszącej 12% w skali roku.

**2. Oznaczenie Emitenta**

Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000630337, posiadająca numer NIP: 5213743822, numer REGON: 365077439, o kapitale zakładowym 100.000,00 zł pokrytym w całości.

**3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta**

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

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii F.

**4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji**

Uchwała Emisyjna - Uchwała Nr 1 z dnia 28 października 2022 roku Zarządu Emitenta w sprawie emisji Obligacji Serii F. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii F.

**5. Wartość nominalna oraz maksymalna i minimalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda.

W ramach emisji Obligacji Serii F wyemitowanych może zostać łącznie do 5.000 Obligacji.

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

**6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z obligacji, wysokość świadczeń, sposób ustalania świadczeń, warunki wypłaty oprocentowania**

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej i innych świadczeń opisanych w pkt 6 Warunków Emisji stanowiących

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 5

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

świadczenie dodatkowe, o którym mowa w pkt 6.2. oraz ekwiwalentu odsetkowego w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w pkt 6.1.;

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

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

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego lub dniem wcześniejszego wykupu ogłoszonym przez Emitenta. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

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

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

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji, należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- Świadczenie dodatkowe;
- Ekwiwalent odsetkowy;
- Odsetki;
- wartość nominalna świadczenia wykupu.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

**6.1. Świadczenie tytułem Odsetek**

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

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego,

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

przypadającego na dzień 29 listopada 2024 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 29 maja 2023 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	29 maja 2023 r.	19 maja 2023 r.
II	30 maja 2023	29 listopada 2023 r.	21 listopada 2023 r.
III	30 listopada 2023 r.	29 maja 2024 r.	21 maja 2024 r.
IV	30 maja 2024 r.	29 listopada 2024 r.	21 listopada 2024 r.

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

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

W przypadku przedłużenia terminu subskrypcji, a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 29 listopada 2022 roku, Emitent wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 29 listopada 2022 roku (z wyłączeniem tego dnia) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

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

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

gdzie:

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

r - Stopa Procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

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

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

Obligacje Serii F oprocentowane są według stałej Stopy Procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12%.

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

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

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

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu to pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji następujący po tym wcześniejszym Dniu Przydziału (o ile Emitent postanowi o wcześniejszym przydziale Obligacji).

**6.2. Świadczenie dodatkowe**

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 28 listopada 2022 roku (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza począwszy od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego PCDM kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii F, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 28 listopada 2022 roku lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej). Dodatkowe świadczenie wypłacane będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Świadczenie dodatkowe będzie płatne na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji (dp<sup>1</sup>), a kończącym się w dniu 28 listopada 2022 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji włącznie lub do Dnia Przydziału włącznie (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (dk<sup>1</sup>) obliczane jest według wzoru:

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

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne,  
1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,  
r - stopa procentowa Obligacji,

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

$D^1 = dk^1 + 1 - dp^1$  - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 28 listopada 2022 roku (łącznie z tym dniem) lub do Dnia Przydziału (łącznie z tym dniem) (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej).

Obligacje Serii F oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12%.

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

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

**6.3. Świadczenie tytułem wykupu**

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 29 listopada 2024 roku Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii F.

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

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

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

W Dniu Przydziału Obligacje Serii F będą niezabezpieczone. Na zabezpieczenie Obligacji ustanowione zostaną wskazane poniżej zabezpieczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń, który będzie wykonywał swe uprawnienia w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy. Zabezpieczenia będą funkcjonować po ich ustanowieniu, które nastąpi w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji (z zastrzeżeniem odmiennego terminu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz poddania się egzekucji z Lokali), przy czym dla ustanowienia hipoteki konieczny jest wpis w księdze wieczystej.

Emitent zawarł umowę o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń z Administratorem Zabezpieczeń w dniu 27 października 2022 r.

**7.1. Weksel własny Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC**

1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksła własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksła do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
3. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 9

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F.

4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r., o całość lub część roszczenia.
5. Zaspokojenie z Weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji z całego majątku Emitenta.

**7.2. Umowa cesji wierzytelności z aktem poddania się egzekucji Pożyczkobiorcy**

1. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z umowy Pożyczki. Umowa Cesji zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych.
2. Umowa pożyczki zostanie zawarta między Emitentem i Pożyczkobiorcą przed zawarciem umowy cesji i posiadać będzie następujące parametry: kwota nominalna wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 zł (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy), oprocentowanie: 12%, nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, termin płatności odsetek: 29 listopada 2024 r., termin płatności kapitału: 29 listopada 2024 r., dodatkowe prawo wypowiedzenia w całości lub w części: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii F i złożenia przez któregośkolwiek z Obligatariuszy lub Emitenta oświadczenia o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, inne istotne postanowienia: Pożyczkobiorca ma prawo do dokonywania wcześniejszej spłaty kapitału, odsetek i innych należności, pod warunkiem, że kwota spłaty zostanie przeznaczona na zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Strony i Administrator Zabezpieczeń zobowiązane będą do zmiany postanowień umowy oraz dokonywania sposobu realizacji praw z umowy wg reguł określonych w p.7.2.5 Warunków Emisji.
3. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego i egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonywanie innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności Pożyczkowych.
4. Pożyczkobiorcałoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z umowy Pożyczki. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F .
5. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych celem podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z Pożyczki całkowitej spłacie Finansowania. W szczególności Administrator

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 10

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zawarcia z Finansującym oraz innymi wierzycielami Pożyczkobiorcy umowy podporządkowania, mocą której Administrator Zabezpieczeń zobowiąże się nie dochodzić wierzytelności z tytułu Pożyczki przed dniem, w którym nastąpi całkowita spłata Finansowania, w tym dokonać w porozumieniu z Emitentem i Pożyczkobiorcą zmian w Umowie Pożyczki, mocą których zostanie wydłużony termin zwrotu Pożyczki zgodnie ze wskazaniem Finansującego.

6. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji z całego majątku Pożyczkobiorcy, z zastrzeżeniem p. 7.2.5 Warunków Emisji.

**7.3 Hipoteka**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL14 złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Lokalach, na warunkach opisanych w punktach poniżej.
2. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku, na rzecz Administratora Hipoteki. Suma Hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księdzę wieczystej prowadzonej dla Lokali. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL14 rzeknie się prawa do cofnięcia wniosku najpóźniej w chwili złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.
3. Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku.
4. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka jednocześnie: (i) będzie posiadała równe prawo zaspokojenia z hipotekami (jeżeli zostaną ustanowione) zabezpieczającymi wierzytelności z obligacji serii A, obligacji serii B, obligacji serii C, obligacji serii D, obligacji serii E Emitenta, o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 7.474.000,00 (siedem milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące 00/100) złotych i łącznej sumie tych hipotek nie przekraczającej 11.211.000 (jedenastę milionów dwieście jedenastę tysięcy) zł, (ii) będzie posiadała równe prawo zaspokojenia z hipotekami (jeżeli zostaną ustanowione) dla zabezpieczenia wierzytelności z obligacji serii A, obligacji serii C, obligacji serii D, obligacji serii F, obligacji serii H, obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej nie przekraczającej 12.438.000,00 (dwanaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy 00/100) złotych i łącznej sumie tych hipotek nie przekraczającej 18.657.000,00 (osiemnaście milionów sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy 00/100) złotych, które zostały wyemitowane przez GHD 1, (iii) z hipoteką która zostanie ustanowiona dla zabezpieczenia obligacji kolejnych serii obligacji, jeśli te zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości za pośrednictwem firmy inwestycyjnej i których łączna wartość nominalna liczona łącznie z wartością nominalną Obligacji nie będzie przekraczać 11.000.000,00 (jedenastu milionów 00/100) zł, (iv) wszystkie wymienione w punkcie 7.3.4 Warunków Emisji hipoteki obciążające Lokale będą posiadać

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

wzajemnie ustanowione prawo równego zaspokojenia, (v) żadna inna hipoteka lub inne prawo rzeczowe lub obligacyjne poza wymienionymi w punkcie 7.3.4 Warunków Emisji nie uzyska prawa pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką.

5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Lokale nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację hipoteki, z wyjątkiem służebności ustanowionych na rzecz dostawców mediów w związku z realizacją Inwestycji. Wpisanie hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 7.3.4. Warunków Emisji. W dacie sporządzenia Warunków Emisji nieruchomości objęta księgą wieczystą SZ1W/00005394/8, z której zostaną wydzielone Lokale, obciążona jest hipoteką umowną łączną (księga współobciążona to SZ1W / 00057262 / 3) ustanowioną na rzecz CVI Trust sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności opisanych jako: - obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii D, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń; - obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (NIP: 5213943538, REGON: 520265807, KRS 0000928746) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń; - roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. umowami obciążających pożyczkobiorcę, 1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii d na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 12

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

siedzibą w Warszawie 2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent 3 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022r. Emitent zobowiązuje się do tego, że w dacie ustanowienia Hipoteki księgi wieczyste, które zostaną założone dla Lokali nie będą obciążone opisaną w zdaniu poprzednim hipoteką, ani też jakąkolwiek inną hipoteką.

6. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
7. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa. Administrator Hipoteki uprawniony i zobowiązany będzie do składania oświadczeń i prowadzenia postępowań mających na celu osiągnięcie stanu równości zaspokojenia dla hipotek opisanych w p. 7.3.4 Warunków Emisji.
8. Operat szacunkowy dla Lokali (wycena Lokalu U1 i Lokalu U3) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Szablowską - Chann nr uprawnień: 4530 wg stanu na dzień 14 października 2022 r. Łączna wartość Lokali na ten dzień określona została na 58.400.000,00 (pięćdziesiąt osiem milionów czterysta tysięcy i 00/100) zł, w tym wartość Lokalu 1 na 22.000.000,00 (dwadzieścia dwa miliony 00/100) zł, a wartość Lokalu 2 na 36.400.000,00 (trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy) zł.
9. Wybór Joanny Szablowskiej - Chann nr uprawnień: 4530 jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy Lokali został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Joanna Szablowska-Chann nr uprawnień: 4530 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
10. Operat szacunkowy dla Lokali stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
11. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
12. Emitent zobowiązuje się ponadto, że TL 14 po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki,łoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako właściciela Lokali, co do Wierzytelności Zabezpieczonych.
13. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i nie później niż 10 lipca 2023 r. i będzie uprawniano Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z Lokali, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
14. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 13

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

**7.4. Pozostałe postanowienia**

1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
3. Obligacje Serii F mogą być wydawane przed ustanowieniem Zabezpieczeń.
4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku działań spowodowanych brakiem funduszy na pokrycie kosztów czynności.
5. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania kosztów ustanawiania, utrzymywania, zwolnienia i realizacji Zabezpieczeń. W przypadku nie otrzymania od Emitenta wynagrodzenia lub zaliczki na spodziewane koszty, Administrator Zabezpieczeń uzależni wykonywanie czynności od wpłacenia przez zainteresowane osoby stosownych kwot na pokrycie kosztów działania.
6. Hipoteka będzie miała status zabezpieczenia równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii F i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem sprzedaży Lokalu 1 lub Lokalu 2 w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii F i kolejnych serii w jednej hipotece. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii F i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 11.000.000,00 (jedenaście milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń. Postanowienia punktu niniejszego odnoszą się odpowiednio do obligacji serii A, B, C, D i E Emitenta, oraz obligacji serii A, C, D, F, H, I spółki GHD 1, stosownie do postanowień p. 7.3.4. Warunków Emisji.

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

Podmiotem pełniącym obowiązki Administratora Zabezpieczeń i - równocześnie - Administratora Hipoteki jest PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 - jako Administrator Zabezpieczeń

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

i Administrator Hipoteki, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii F.

**9. Wskazanie celu emisji**

Celem emisji Obligacji Serii F jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na: (i) udzielenie Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy celem realizacji Inwestycji oraz (ii) pokrycie kosztów bieżącej działalności, w tym kosztów związanych z emisją Obligacji.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczane na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 10%. Z zastrzeżeniem, że w przypadku nie osiągnięcia planowanej wielkości wpływów z emisji Obligacji, środki pozyskane w ramach Oferty zostaną proporcjonalnie przeznaczone na poszczególne cele.

**10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania obligacji**

Obligacje Serii F nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu przydziału Obligacji Agent Emisji utworzy Ewidencję Obligacji.

Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji.

Obligacje mogą zostać zarejestrowane w Depozycie przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

**11. Forma składania zapisów na obligacje Serii F**

Forma pisemna lub elektroniczna.

**12. Forma wpłaty na obligacje**

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

W przypadku zapisów, które będą opłacane przelewem bankowym wpłaty należy dokonać w polskich złotych, do ostatniego dnia przyjmowania zapisów (decyduje data uznania rachunku bankowego PCDM), w formie przelewu na rachunek PCDM:

Adresat: Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

Numer rachunku: 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799

Prowadzony przez: PKO Bank Polski S.A.

Tytuł wpłaty: Zapis na obligacje Serii F GHD SA - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

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

Minimalna kwota zapisu na Obligacje wynosi 5.000 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych.

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

**13. Przypadki naruszenia**

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”) Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 15

**ZAŁĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

na żądanie danego Obligatariusza i po bezskutecznym wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu:

- a) wszczęcie lub ogłoszenie w stosunku do Emitenta lub Pożyczkobiorcy lub TL 14 postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego - w szczególności: (i) którykolwiek z ww. podmiotów stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) którykolwiek z ww. podmiotów uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel któregośkolwiek z ww. podmiotów złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości w stosunku do któregośkolwiek podmiotu, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 120 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku któregośkolwiek z ww. podmiotów wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, przy czym przez niezdolność do spłaty długów, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące;
- c) Emitent trwale zaprzestanie wykonywania swoich bezspornych wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub ogłosi taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące;
- d) podjęcie przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę lub TL 14 uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji;
- e) okaże się, że któreśkolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnię, a Emitent lub Pożyczkobiorca lub TL 14 na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- f) zostanie wszczęta egzekucja (sądowa lub administracyjna) w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń i postępowanie to nie zostanie umorzone w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawiadomienia Emitenta o jego wszczęciu przez właściwy organ;
- g) okaże się, że którykolwiek z podmiotów wskazanych w punkcie 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub któreśkolwiek z oświadczeń/zapewnień złożonych przez niego w takich umowach okaże się nieprawdziwe a Emitent lub Pożyczkobiorca lub TL 14 na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- h) Emitent lub Pożyczkobiorca lub TL 14 zawiesi prowadzenie działalności gospodarczej;
- i) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, z zastrzeżeniem, że termin ten ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadku zmiany regulacji prawnych w zakresie powyższych obowiązków, (np. w związku z wprowadzeniem stanu wyjątkowego etc.) lub sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat) oraz wykazu Przypadków Naruszenia Warunków Emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji w

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 16

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

- terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału; wskazane sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną przekazane na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu oraz będą dostępne na stronie internetowej Emitenta;
- j) sprzedaż - bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń - akcji Emitenta przez aktualnych na dzień 19 października 2022 r. akcjonariuszy Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji;
  - k) Emitent - bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń - dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji i ewentualną koniecznością dostosowania przedmiotu działalności do realizowanego celu oraz z wyłączeniem dokonania zmiany w związku z wymogami podmiotu udzielającego finansowanie na poczet realizacji całej Inwestycji;
  - l) wygaśnięcie którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że takie wygaśnięcie nastąpi na warunkach przewidzianych w treści Warunków Emisji Obligacji a podmioty ustanawiające zabezpieczenia ponownie ich nie ustanowią w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wezwania;
  - m) dokonanie zajęcia w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji chyba że zostanie uchylone w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, w którym Emitent powziął informacje o takim zajęciu;
  - n) przeznaczenie środków z emisji Obligacji niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
  - o) nieprzekazanie przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę na rzecz Administratora Zabezpieczeń raportów kwartalnych w przedmiocie (i) wykorzystania przez Pożyczkobiorcę środków udzielonych na rzecz Pożyczkobiorcy w ramach Pożyczki oraz (ii) pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych udzielonych przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę jakimkolwiek podmiotom, nad którymi nie sprawują kontroli w myśl ustawy o rachunkowości, lub podmiotom nie powiązanym kapitałowo lub osobowo, w kwocie przekraczającej łącznie lub pojedynczo 1.000.000,00 (jeden milion) złotych - w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia kwartału, z zastrzeżeniem, że pierwsza udzielona w tym zakresie informacja dotyczyć będzie I kwartału 2023 roku. Przy czym tylko i wyłącznie pierwszy z przekazanych raportów obejmował będzie informacje w przedmiocie wykorzystania przez Pożyczkobiorcę środków udzielonych na rzecz Pożyczkobiorcy w ramach Pożyczki, w tym informacje o poszczególnych kategoriach wydatków sfinansowanych przez Pożyczkobiorcę z udzielonej przez Emitenta pożyczki oraz o wysokości kwot przeznaczonych na wskazane kategorie wydatków;
  - p) brak przekazania Administratorowi Zabezpieczeń przez Emitenta w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia każdego kwartału informacji o stanie realizacji 1. Inwestycji, 2. - inwestycji Wave Apartments w Międzyzdrojach realizowanej przez spółkę TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3. Inwestycji Hampton Residence w Warszawie realizowanej przez spółkę GHD Wilanów II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 4. inwestycji Art. Garden w Warszawie realizowanej przez spółkę Green House Development IX sp. z o.o. oraz poprzez podanie dla każdej z ww. inwestycji stanu zaawansowania, tj. poprzez podanie danych o stanie postępu prac budowlanych, ilości zawartych umów z nabywcami lokali, informacji o średniej cenie sprzedaży lokali. Powyższe nie będzie stanowić przypadku naruszenia jeżeli Emitent udostępni żądane dokumenty w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia wezwania, przy czym pierwsza udzielona w tym zakresie informacja dotyczyć będzie I kwartału 2023 roku;

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

- q) zbycie przez TL 14 Lokali przed: (i) dniem ustanowienia Hipoteki lub (ii) dniem złożenia przez TL 14 oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki. W przypadku podjęcia przez Emitenta uchwały o emisji kolejnej serii obligacji za pośrednictwem PCDM będzie stanowił Przypadek Naruszenia również zbycie przez TL 14 Lokali po dacie podjęcia ww. uchwały i przed dniem złożenia przez TL 14 oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu kolejnej hipoteki celem zabezpieczenia kolejnych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM na rzecz Administratora Hipoteki;
- r) podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- s) udzielenie, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń, pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych, przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę lub TL 14 jakimkolwiek podmiotom, nad którymi nie sprawują kontroli w myśl ustawy o rachunkowości, lub podmiotom nie powiązanym kapitałowo lub osobowo, w kwocie przekraczającej łącznie lub pojedynczo 1.000.000,00 (jeden milion) złotych, z tym zastrzeżeniem, że – dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości – przeznaczenie środków na pożyczkę zgodnie z celem emisji oraz udzielenie przez Emitenta kolejnych pożyczek (lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych) na rzecz Pożyczkobiorcy oraz innych podmiotów powiązanych z Emitentem osobowo lub kapitałowo nie stanowi Przypadku Naruszenia;
- t) zostanie złożony wniosek o ustanowienie hipoteki na Lokalu U1 lub Lokalu U3 na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu niż Administrator Zabezpieczeń lub podmioty wskazane w pkt 7.4.6 Warunków Emisji przed dniem złożenia przez TL 14 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki;
- u) przeciwko Emitentowi będą się toczyły postępowania sądowe, administracyjne (z wyłączeniem postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej) lub arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez Emitenta, których wartość jednorazowo przekracza kwotę 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości nie sumuje się kwot świadczeń należnych od Emitenta, z zastrzeżeniem, że powyższe nie dotyczy postępowań, w których przy ich wszczęciu konieczne było wniesienie stosownej opłaty, a opłata taka nie została wniesiona (chyba, że zapadło orzeczenie o zwolnieniu podmiotu wszczynającego takie postępowanie od jej wniesienia) oraz nie stanowi naruszenia sytuacja, w której: (i) w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia uzyskania odpowiednio przez Emitenta wiedzy o wszczęciu takiego postępowania zostanie ono umorzone lub też zapadnie inne rozstrzygnięcie nie uwzględniające roszczeń osoby wszczynającej postępowanie (do biegu tego terminu nie wlicza się biegu okresu na uzupełnienie braków formalnych), a w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wydania takiego orzeczenia (lub innego rozstrzygnięcia) stanie się ono prawomocne, (ii) Administrator Zabezpieczeń wyrazi zgodę na wydłużenie terminów, o których mowa powyżej lub uzna, że zdarzenie takie nie będzie stanowiło podstawy wcześniejszego wykupu Obligacji Serii F w rozumieniu Warunków Emisji;
- v) zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo obowiązkiem zapłaty przez Emitenta kwoty przewyższającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych, z zastrzeżeniem, że powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej;
- w) nastąpi jedno lub kilka zajęć w postępowaniu egzekucyjnym lub też zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta, co do kwoty przewyższającej 2.000.000,00 (dwa

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

- miliony) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości nie sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta, a zajęcie to nie zostanie uchylone w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia, w którym Emitentowi zostanie doręczone pierwsze pismo informujące o prowadzeniu takiego postępowania;
- x) Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania lub uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Warunków Emisji. Powyższe nie będzie stanowić przypadku naruszenia jeżeli Emitent udostępni żądane dokumenty w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia wezwania;
  - y) którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
  - z) Emitent lub Pożyczkobiorca lub TL 14 przystąpi do długu lub przejmie dług innego podmiotu.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – z) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz zobowiązany będzie wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) Dni Roboczych (chyba że w Przypadkach Naruszenia wskazano inny dłuższy termin), do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii F na dzień dokonania zapłaty, tytułem jej przedterminowego wykupu - w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie.

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

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

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

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

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz

*Warunki Emisji Obligacji Serii F emitowanych przez Green House Development S.A.*

str. 19

**ZAŁĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

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

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

**15. Zmiana Warunków Emisji**

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

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

**16. Zgromadzenie Obligatariuszy**

**I. Postanowienia ogólne**

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

**II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy**

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
  - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
  - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
  - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń.
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku zgromadzenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

**III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie. Natomiast Obligacje zapisane w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji, dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostało złożone u Emitenta zaświadczenie wystawione przez Agenta Emisji, potwierdzające, że obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności. Do zaświadczenia stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - 2) liczbę Obligacji Serii F posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:
  - 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
  - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.
8. Udział w zgromadzeniu obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
9. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
10. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
  - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
  - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
11. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
12. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
  - 2) liczbę Obligacji Serii F posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
  - 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
13. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
14. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii F reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

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

**IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy**

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

**V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy**

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

**ZALĄCZNIK nr 1**

do Uchwały nr 1 Zarządu Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 października 2022 r.  
w sprawie emisji Obligacji Serii F

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

**17. Zawiadomienia**

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii F będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: [www.greenhousedev.com.pl](http://www.greenhousedev.com.pl), co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

**18. Prawo właściwe**

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

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

**19. Właściwość sądu**

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

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

Warszawa, dnia 28 października 2022 roku.

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

Adam Krzysztof Sadowski  
Elektronicznie podpisany przez  
Adam Krzysztof Sadowski  
Data: 2022.10.28 15:49:59  
+02'00'

Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

Dariusz Grabowski  
Elektronicznie podpisany  
przez Dariusz Grabowski  
Data: 2022.10.28 15:50:31  
+02'00'

Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu

Wycena przedmiotu zabezpieczenia w postaci operatu szacunkowego dla Lokalu U1 oraz Lokalu U3 (załącznik nr 1) stanowi integralną część Warunków Emisji Obligacji Serii F.

## Załącznik nr 1 do Warunków Emisji



VIRUM SZABŁOWSKA-CHANN SPÓŁKA JAWNA  
03-167 Warszawa, ul. Szabłowska 49C

NIP: 524 276 36 26  
REGON 146911895

tel. 22 747 10 40  
fax 22 353 95 06

email: biuro@virum.pl  
http://www.virum.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieskalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Dla przedmiotowych lokali niemieskalnych nie są założone własne księgi wieczyste. Dla nieruchomości gruntowej na której zostało zrealizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji jest założona księga wieczysta nr SZ1W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.



AUTOR OPERATU: Joanna Szablowska-Chann, upr. 4530

Joanna  
Szablowska-  
Chann

Elektronicznie  
podpisany przez  
Joanna Szablowska-  
Chann  
Data: 2022.10.18  
14:15:21 +02'00'

Warszawa, październik 2022



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Rodzaj prawa</b>	Prawo odrębnej własności lokali użytkowych, które powstaną po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.
<b>Opis przedmiotu wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny są dwa samodzielne lokale mieszkalne położone w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, na terenie działek ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m<sup>2</sup>) przy ulicy Gryfa Pomorskiego w budynkach oznaczonych numerami 70B i 70C zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments”.</p> <p>Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zrealizowane na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.</p> <p>Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części.</p> <p>Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części.</p> <p>Dla przedmiotowych lokali mieszkalnych nie zostały założone własne księgi wieczyste.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej, na której zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji, jest założona księga wieczysta nr SZ1W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych U1 i U3 dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali użytkowych w stanie docelowym tj. po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.
<b>Metoda wyceny</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	07.09.2022 r.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

2

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamiejskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny	<p><b>Wartość rynkowa samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych miejscowości Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B w województwie zachodniopomorskim wynosi:</b></p> <p><b>dla lokalu U1 o pow. uż. 1 004,29 m<sup>2</sup> (pow. całkowitej 1 184,31 m<sup>2</sup>):</b>  <b>22 000 000 zł</b>                  Słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych</p> <p><b>dla lokalu U3 o pow. 1 434,55 m<sup>2</sup> (pow. całkowitej 2 313,81 m<sup>2</sup>):</b>  <b>36 400 000 zł</b>                  Słownie: trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	14.10.2022 r.

Autor operatu:

**Joanna Szablowska-Chann**

rzecznikowa majątkowa

uprawnienia nr 4530



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

## SPIS TREŚCI

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>5</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny .....	5
<b>2. Cel wyceny .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawa formalna .....	5
3.2. Podstawy prawne .....	6
3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	6
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny .....	6
<b>4. Daty istotne dla operatu szacunkowego .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....</b>	<b>7</b>
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny .....	7
5.2. Opis przedmiotu wyceny .....	12
5.2.1. Lokalizacja i otoczenie .....	12
5.2.2. Opis nieruchomości .....	13
<b>6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....</b>	<b>23</b>
<b>8. Określenie sposobu wyceny .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny .....</b>	<b>36</b>
<b>10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem .....</b>	<b>42</b>
<b>11. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....</b>	<b>42</b>
<b>12. Załączniki .....</b>	<b>44</b>

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwa samodzielne lokale mieszkalne położone w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, na terenie działek ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m<sup>2</sup>) przy ulicy Gryfa Pomorskiego w budynkach oznaczonych numerami 70B i 70C zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments”.

Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zrealizowane na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.

Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części.

Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części.

Dla przedmiotowych lokali mieszkalnych nie zostały założone własne księgi wieczyste. Dla nieruchomości gruntowej, na której zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie „Wave Apartments” w ramach I Etapu inwestycji, jest założona księga wieczysta nr S21W/00005394/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokali użytkowych w stanie docelowym tj. po wyodrębnieniu i założeniu dla nich własnych ksiąg wieczystych.

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych U1 i U3 dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie spółki Green House Development V Sp. z o.o. Sp. k.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity, Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012,
- Standard zawodowy: Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 59 z dnia 01.09.2017 r.).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.;
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Warszawa 2010 r.;
- J. Dydenko - „Szacowanie nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC, 2006;
- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań” PFSRM;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM;
- M. Prystupa - Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Zapisy zawarte w księdze wieczystej nr S21W/00005394/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- Wizja lokalna na nieruchomości przeprowadzona w dniu 07.09.2022 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Wypisy z kartoteki lokali;
- Rzuty lokali;
- Plan zagospodarowania terenu i architektura;
- Opis techniczny;
- Decyzje administracyjne;
- Umowy o roboty budowlane w zakresie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz kosztorysy inwestorskie;
- Uchwała nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży uzyskane z aktów notarialnych;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym;
- Dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości;
- Zbiórce opracowania analityczne i statystyczne.

### 4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 14.10.2022 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 07.09.2022 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 07.09.2022 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 07.09.2022 r. |



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

6

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

## 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono w oparciu o badanie treści zapisów zawartych w Księdze Wieczystej Nr SZ1W/00005394/8 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu. Na tej podstawie stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

**Dział I „Oznaczenie nieruchomości”**

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 446/1

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704\_4.0020, Międzyzdroje 20

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Ulica: Gryfa Pomorskiego 70 A, Gryfa Pomorskiego 70 B, Gryfa Pomorskiego 70 C

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Numer działki: 195

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.195

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704\_4.0016, Międzyzdroje 16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,9226 ha

Budynki:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.1\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 A

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 4 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.2\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 B

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 3 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.3\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

7

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 C  
Liczba kondygnacji: 13,0  
Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne  
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie  
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):  
Wyodrębniono 7 lokali.

#### Dział I „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

#### Dział II „Własność”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW  
Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1250492 /1318171

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, warszawa, 368411583, 0000697095.

W dziale II znajduje się 12 wpisów dotyczących wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali.

#### Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności lub wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa

W dziale III znajduje się szereg roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Ponadto znajduje się roszczenie nr 518 o następującej treści: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

#### Dział IV „Hipoteka”

Wzmianka:

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 145 500 000,00 (sto czterdzieści pięć milionów pięćset tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii d, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;
- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę GHD Emitent 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nip: 5213943538, REGON:520265807, KRS 0000928746 ) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;
- roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

8

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. Umowami obciążających pożyczkobiorcę.

1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022 r.

Księga współobciążona: SZ1W/57262/3

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

(nazwa, siedziba, REGON, KRS): CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, warszawa, 366574074, 0000663768

Ewidencja gruntów i budynków

Na podstawie wypisów z rejestru gruntów wydanych dn. 22.07.2022 r. ustalono:

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704\_4.0016, Międzyzdroje 16

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Jednostka rejestrowa gruntów: 320704\_4.0016.G30

Nr działki	Położenie	Opisy użytku	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Pow. użytków w ha	Pow. działki w ha	nr KW lub inne dokumenty
195		Tereny przemysłowe	Ba	0,0088		
		Inne tereny zabudowane	Bi	0,0951	0,1039	SZ1W/00005394/8

Id. działki: 320704\_4.0016.195;

**Razem powierzchnia działek (ha): 0,1039 0,1039**

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704\_4.0020, Międzyzdroje 20

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Jednostka rejestrowa gruntów: 320704\_4.0020.G1

Nr dz.	Położenie	Opisy użytku	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Pow. użytk. w ha	Pow. działki w ha	nr KW lub inne dokumenty
446/1	ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Tereny mieszkaniowe	B	0,8187	0,8187	SZ1W/00005394/8

Id. działki: 320704\_4.0020.446/1;

**Razem powierzchnia działek (ha): 0,8187 0,8187**



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

9

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Wypisy z kartoteki lokali

Na podstawie wypisów z kartoteki lokali wydanych dn. 22.07.2022 r. ustalono:

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: kamieński

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto

Obręb ewidencyjny: 320704\_4.0020, Międzyzdroje 20

Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT 0979248)

Pozycja kartoteki lokali	320704_4.0020.446/1.3_BUD
Jednostka rejestrowa gruntów	320704_4.0020.G1
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	U1
Identyfikator lokalu	320704_4.0020.446/1.3_BUD.U1_LOK
Adres lokalu	Ul. Gryfa Pomorskiego 70C lok. U1
Funkcja użytkowa lokalu	Niemieszkalny
Kondygnacja	1
Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	3 – inne
Pole pow. użytk. lokalu [m²]	1004,29
Pole pow. użytk. pom. przyn. [m²]	181,02
Pomieszczenia przynależne do lokalu	Inne – 24,87 m² Inne – 7,35 m² Inne – 148,80 m²
Pozycja kartoteki lokali	320704_4.0020.446/1.2_BUD
Jednostka rejestrowa gruntów	320704_4.0020.G1
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	U3
Identyfikator lokalu	320704_4.0020.446/1.2_BUD.U3_LOK
Adres lokalu	Ul. Gryfa Pomorskiego 70B lok. U3
Funkcja użytkowa lokalu	Niemieszkalny
Kondygnacja	1
Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	20 – inne
Pole pow. użytk. lokalu [m²]	1434,55
Pole pow. użytk. pom. przyn. [m²]	879,26
Pomieszczenia przynależne do lokalu	Inne – 151,82 m² Inne – 7,85 m² Inne – 5,49 m² Inne – 53,60 m² Inne – 9,76 m² Inne – 9,29 m² Inne – 164,73 m² Inne – 14,41 m² Inne – 91,36 m² Inne – 29,39 m² Inne – 11,45 m² Inne – 16,00 m² Inne – 5,37 m² Inne – 30,18 m² Inne – 8,07 m² Inne – 50,92 m² Inne – 5,73 m² Inne – 161,23 m² Inne – 12,84 m² Inne – 39,77 m²



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

10

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Kopia wypisów z rejestru gruntów, wypisów z kartoteki lokali oraz wyrys z mapy ewidencyjnej stanowią załącznik 4.

#### Pozwolenia na budowę

Dnia 19 lutego 2018 r. wydana została przez Starostę Kamieńskiego decyzja nr 62/2018 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8 obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1, 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ul. Gryfa Pomorskiego 70.

Ww. decyzja została sprostowana postanowieniem z dnia 30 marca 2018 roku, zmieniająca ostateczną decyzję nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (znak: Boś.6740.679.2017.TK), ostateczną decyzję nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (Boś.6740.474.2018.TK) oraz ostateczną decyzję nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku (Boś.6740.563.2020.TK), udzielającą pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie na gruncie położonym w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kamieńskim, w gminie Międzyzdroje, w miejscowości Międzyzdroje, składającym się z działek o numerach: 195 i 446/1 oraz 446/2 zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową pod nazwą „Wave Apartments”.

**UWAGA:** Wymieniona wyżej działka nr 446/1 (wraz z działką nr 446/2) powstała w wyniku podziału działki nr 446, zaś działka nr 446 która uległa podziałowi powstała wcześniej w wyniku scalenia działek o numerach: 8, 430/1 i 430/2. Wymieniona wyżej działka nr 195 powstała w wyniku scalenia działek o numerach 193/3 i 193/4.

#### Pozwolenie na użytkowanie

Dnia 31 marca 2022 r. wydane zostało zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych. Dotyczy ono wniosku z 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B, 70C w Międzyzdrojach, na dz. 195 w obrębie Międzyzdroje – 16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje – 20 z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbior częściowy).

Dnia 26 kwietnia 2022 r. wydane zostało zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych. Dotyczy ono wniosku z 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo – rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B, 70C w Międzyzdrojach, na dz. 195 w obrębie Międzyzdroje – 16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje – 20 – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługami SPA w budynku B.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

Kopie powyższych decyzji administracyjnych zostały zawarte w załączniku 5.

## 5.2. Opis przedmiotu wyceny

### 5.2.1. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Międzyzdrojach, przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B i 70C, w północnej części miasta, w odległości około 300 m od plaży. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 1 km.

Okolica, w której położony jest przedmiot wyceny, jest bardzo dobrze rozwinięta. W najbliższym otoczeniu występuje zabudowa pensjonatowa - hotelowa, a także tereny zielone. W promieniu do ok. 1 km zlokalizowane są m.in. sklepy spożywcze, sklepy branżowe, lokale gastronomiczne, drogeria, apteka, obiekty rekreacyjne, bank, placówka pocztowa, placówki medyczne, moło, a także siedziby urzędów i instytucji publicznych m.in. Urząd Miasta Międzyzdroje. W nieco dalszej odległości zlokalizowane są także placówki oświatowe (przedszkole, szkoła podstawowa). Około 3 km na południe od przedmiotu wyceny znajduje się jezioro Wicko Małe, które jest częścią dawnej zatoki Zalewu Szczecińskiego i należy do wyspy Wolin.



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – ortofotomapa

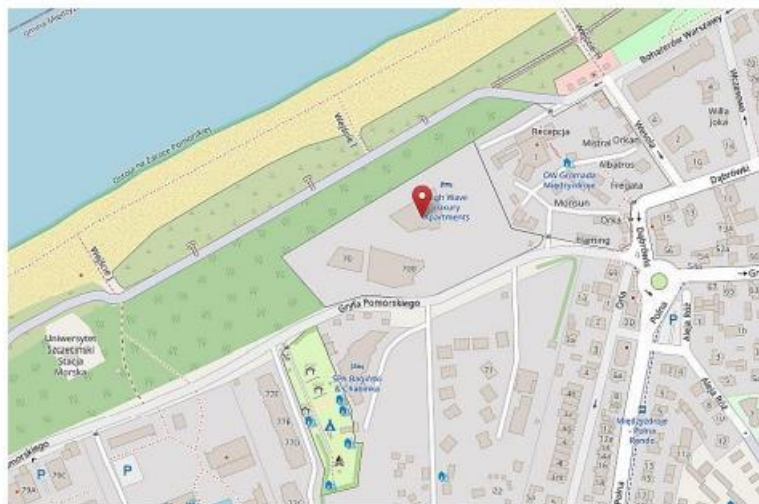


wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

12

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim; powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Kompleks od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Gryfa Pomorskiego. W odległości około 600 m przebiega droga wojewódzka nr 102, droga o długości około 89,4 km, łącząca drogę krajową nr 3 koło Międzyzdrojów z Rościcinem i drogą ekspresową S6. W nieco dalszej odległości przebiega droga krajowa nr 3, przebiegająca na terenie województw: zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego, o długości 504 km, przebiegająca południkowo ze Świnoujścia do Jakuszyca. Stanowi polską część międzynarodowej trasy E65 z Malmö w Szwecji do Chaniai na Krecie. Najbliższe przystanki komunikacji publicznej (autobusowe) zlokalizowane są w odległości około 150 m przy ul. Polnej. Około 1,5 km od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest stacja kolejowa „Międzyzdroje”, z której dostępna jest duża liczba połączeń kolei regionalnych oraz dalekobieżnych.



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Lokalizację przedmiotu wyceny przedstawiono również w Załączniku 1.

## 5.2.2. Opis nieruchomości

### Grunt

Działki ew. nr 195 obr. 16 oraz 446/1 obr. 20 (o łącznej powierzchni 9 226 m<sup>2</sup>) położone są w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, gminie Międzyzdroje, miejscowości Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego. Działki tworzą całość gospodarczą o dość nieregularnym kształcie. Kompleks od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Gryfa Pomorskiego. Od strony północnej działki znajduje się pas wydmy i morze, od strony wschodniej pojedyncza zabudowa niska usługowa i od strony zachodniej las. Rzędne terenu inwestycji kształtują się w zakresie od 7,70 m n.p.m. do 1,30 m n. p. m.

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 20C i 70B.



Na terenie działek zostało zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie na podstawie decyzji nr 62/2018 wydanej przez Starostę Kamieńskiego dnia 19 lutego 2018 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, kilkakrotnie zmienianej, kończąc na ostatecznej decyzji 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 roku o pozwoleniu na budowę. Dnia 31 marca 2022 r. oraz 26 kwietnia 2022 r. wydane zostały zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do wniosku o udzielenia pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych.



Fragment mapy ewidencyjnej

Rejon lokalizacji przedmiotu wyceny uzbrojony jest w sieci: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną.

#### Budynki

Każdy budynek wchodzący w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego składa się z dwukondygnacyjnej części podziemnej i jedenastu kondygnacji nadziemnych. Kondygnacje podziemne z przeznaczeniem na parkingi i pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne pełnią funkcje mieszkalną z wyjątkiem parteru, który stanowi przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkową wraz z basenem. Wysokość typowej kondygnacji wynosi 2,975 m. Całkowita wysokość budynku, licząc od poziomu „0” do stropu poziomu technicznego wynosi 37,0 m.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

14

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalni mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.



W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B znajdują się 72 lokale o przeznaczeniu mieszkalnym oraz 1 lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny. W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C znajdują się 72 lokale o przeznaczeniu mieszkalnym oraz 1 lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny. Ponadto na kondygnacjach podziemnych budynków znajduje się będzie lokal niemieskalny – garaż wielostanowiskowy.

W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B, na parterze oraz kondygnacji „-1”, znajduje się lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne o funkcji sportowo-rekreacyjnej (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi). W budynku położonym przy ul. Gryfa Pomorskiego 70 C, na parterze i kondygnacji „-1” tego budynku, znajduje się lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne o funkcji gastronomicznej.

#### Szczegółowe informacje odnośnie konstrukcji i standardu wykończenia budynków:

Podstawowy poziom posadowienia budynku wykonano na poziomie -7,34 m względem zera budynku. Posadowienie budynku w formie płyty fundamentowej z miejscowym wzmocnieniem gruntu kolumnami DSM pod trzonem i słupami budynków. Konstrukcja budynku żelbetowa w układzie płytowo-słupowym, stropy płaskie z wyjątkiem stropu parteru, gdzie wykonano strop głowicami w strefach przystupowych. Każdy strop kondygnacji nadziemnej, obrócony jest względem stropu poniżej o kąt od 2 do 3 stopni. Stateczność budynku jest zapewniona przez żelbetowe trzony. Część podziemna budynku wykonana została w wykopie otwartym od strony zachodniej, południowej i wschodniej, od strony północnej, jako tymczasowe zabezpieczenie wykopu przewiduje się wspornikową palisadę wykonaną z pali CFA.

#### **CZĘŚĆ GARAŻOWA**

- ✓ Budynek posadowiony na płycie fundamentowej lokalnie współpracującej z kolumnami DSM. Podstawowa grubość płyty fundamentowej równa 60 cm.
- ✓ Wszystkie słupy kondygnacji podziemnych wykonywane jako monolityczne w sposób tradycyjny.
- ✓ Ściany kondygnacji podziemnych będą wykonywane jako monolityczne w sposób tradycyjny.
- ✓ Budynki wykonane zostały w technologii jako konstrukcja żelbetowa płytowo – słupowa, ściany osłonowe częściowo żelbetowe, a częściowo murowane, ściany klatek schodowych i dylatacji jako ściany wylewane, żelbetowe, ściany wewnętrzne między lokalowe z bloczków silikatowych na zaprawie murarskiej, ścianki działowe murowane z bloczków silikatowych na zaprawie murarskiej.
- ✓ Stropy kondygnacji nad garażem -2 monolityczne o podstawowej grubości 30 cm. Strop nad kondygnacją -1 (strop parteru) o zmiennych poziomach. Grubość tego stropu wynosi 30cm, lokalnie zwiększanej w strefach znacznych obciążeń i rozpiętości z pogrubieniami o 25-30 cm nad słupami w strefach przystupowych. W obrysie budynków grubość stropu parteru wynosi 26cm.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

15

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

- ✓ Płyta rampy o grubości 30 cm, oparta na ścianach żelbetonowych, znajdujących się po bokach rampy.
- ✓ Szczelność płyty dennej oraz ścian zewnętrznych garażu zapewniona przez zastosowanie technologii białej wanny, która umożliwia wykorzystanie szczelności strukturalnej betonu bez stosowania powłok izolacyjnych. Wymagania stawiane konstrukcji wodoszczelnej polegają m.in. na ograniczeniu dopuszczalnej rysy powstającej od skurczu do 0,2 mm.

#### KONSTRUKCJA CZĘŚCI NADZIEMNEJ

- ✓ Stateczność ogólna budynków zapewniono przez trzony konstrukcyjne umieszczone w centralnej części budynku. Grubość ścian trzonów została dobrana tak, aby zapewnić zarówno spełnienie warunków nośności, jak i ograniczyć przemieszczenia poziome budynku wywołane działaniem wiatru jak i skręceniem budynków. Ściany trzonów wykonane w technologii monolitycznej.
- ✓ Wyznaczenie sił w ścianach trzonu oraz jej wychylenie zostało wykonane w modelu obliczeniowym, przy założeniu redukcji sztywności połączeń pomiędzy słupami i ścianami a płytami stropowymi i redukcji sztywności giętej płyt stropowych.
- ✓ Rozmiary słupów w budynkach są zależne od obciążenia podpieranej konstrukcji, dodatkowych sił wewnętrznych od „skręcenia” budynku oraz od zastosowanej klasy betonu. Wszystkie podpory pionowe mają kontynuację do fundamentu.
- ✓ Stropy kondygnacji nadziemnych jako monolityczne, grubości 26 cm. W stropach uwzględniono dodatkowe siły wewnętrzne, przenoszone z pochyłych słupów do trzonu, powstałych ze „skręcenia” budynku.
- ✓ Płyty spoczników międzypiętrowych wykonane jako monolityczne o grubości 20cm, połączone ze ścianami trzonów za pomocą wykotwień pozostawionych w ścianach (prętów odginanych). Na krawędziach płyt spoczników uformowane zamki, na których będą opierać się prefabrykowane płyty biegów.

Budynki te zaopatrzone są w następujące media: instalacja ciepłej wody, instalacja wody zimnej, instalacja CO, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, instalacja gazowa, instalacja grzewcza, instalacja wentylacji mechanicznej, instalacje oświetlenia podstawowego i awaryjnego, instalacja oświetlenia zewnętrznego, instalacja odbiorcza mieszkań, ochrona przepięciowa, ochrona przeciwporażeniowa, instalacja odgromowa, system sygnalizacji pożarowej, system automatyki pożarowej, system telekomunikacyjny oraz domofonowy, system RTV, system detekcji llerku węgla w garażu, system detekcji metanu.

W procesie wyceny przyjęto bardzo dobry stan techniczny budynku.

#### Lokal U1

Lokal nr U1 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70C posiada powierzchnię użytkową 1 004,29 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne o łącznej powierzchni 181,02 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 118531/1318171 części. Lokal o przeznaczeniu mieszkaniowym, pełniącym funkcję gastronomiczną (z salą restauracyjną, kawiarnią, barem oraz infrastrukturą towarzyszącą).

Tabela 1: Zestawienie powierzchni lokalu U1

Lp.	Kond.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj powierzchni
1	-1	Przedsiónek	5,76	LOKAL
2	-1	Pom. biurowe	12,86	LOKAL
3	-1	Strefa dostaw	28,00	LOKAL



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

16

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

4	-1	Chłodnia warzyw	6,71	LOKAL
5	-1	Przyg. warzyw i jaj	6,93	LOKAL
6	-1	Chłodnia jaj	2,02	LOKAL
7	-1	Chłodnia wędlin	2,20	LOKAL
8	-1	Chłodnia nabiału	3,82	LOKAL
9	-1	Mroźnia	9,80	LOKAL
10	-1	Magazyn suchy	8,44	LOKAL
11	-1	Strefa magazynowa	24,02	LOKAL
12	-1	Magazyn alkoholi	4,27	LOKAL
13	-1	Przyg. Mięś i ryb	22,15	LOKAL
14	-1	Kuchnia przygotowawcza	48,12	LOKAL
15	-1	Deserownia	27,91	LOKAL
16	-1	Pom. pomocnicze	35,70	LOKAL
17	-1	Pom. porządkowe	2,53	LOKAL
18	-1	WC damski	4,30	LOKAL
19	-1	Szatnia damska	11,90	LOKAL
20	-1	Sanitariat damski	6,78	LOKAL
21	-1	WC męski	4,05	LOKAL
22	-1	Szatnia męska	14,37	LOKAL
23	-1	Sanitariat męski	7,13	LOKAL
24	-1	Pom. socjalne	8,62	LOKAL
25	1	Restauracja bufetowa	360,98	LOKAL
26	1	Kawiarnia	47,76	LOKAL
27	1	Zaplecze barowe	23,77	LOKAL
28	1	Magazynek bar	4,07	LOKAL
29	1	Bar	79,84	LOKAL
30	1	Toaleta NPS	6,81	LOKAL
31	1	Przedśionek toalety męskiej	11,54	LOKAL
32	1	Toaleta męska	23,95	LOKAL
33	1	Pom. gospodarcze	3,03	LOKAL
34	1	Toaleta damska/NPS	5,01	LOKAL
35	1	Przedśionek toalety damskiej/NPS	9,73	LOKAL
36	1	Toaleta damska	20,17	LOKAL
37	1	Pom. pomocnicze	8,22	LOKAL
38	1	Kuchnia główna	68,03	LOKAL
39	1	Rozdzielnia kelnerska	9,67	LOKAL
40	1	Zmywalnia kelnerska	13,32	LOKAL
41	-2	Pom. gromadzenia odpadów	7,35	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
42	-2	Pom. separatora tłuszczów	24,87	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
43	-1	Wentylatorownia 2	148,80	POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE
SUMA			1 185,31	
POWIERZNIĄ UŻ. LOKALU			1 004,29	
POWIERZCHNIĄ UŻ. POM. PRZYNALEŻNYCH			181,02	

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalów mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 193 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

Standardu wykończenia lokalu:

Lokal został wykończony w wysokim standardzie, materiałami bardzo dobrej jakości:

- ✓ Ściany w części restauracyjnej, barze, kawiarni pokryte tynkiem strukturalnym, drobnoziarnistym, miejscowo w barze oraz części restauracyjnej pokryte okleiną ścienną, w restauracji bufetowej płytkami ściennymi, spiekem kwarcowym, a także listwami ozdobnymi, w kawiarni i barze zamontowano ściankę szklaną, przesuwaną. W pomieszczeniach sanitarnych na ścianach płytki ścienne, zaś w pomieszczeniach magazynowych ściany malowane farbami emulsyjnymi, zmywalnymi.
- ✓ Sufity części restauracyjnej, kawiarni oraz barze z płyt gipsowo – kartonowych, pokryte tynkiem strukturalnym oraz miejscowo wykonane z drewna jasnego toczanego, podwieszanego we wnękach sufitowych. W pomieszczeniach sanitarnych, gospodarczych oraz magazynowych sufity pomalowane farbami emulsyjnymi.
- ✓ Posadzki w części restauracyjnej, barze, kawiarni wykończone płytkami gresowymi, w części restauracyjnej i barze częściowo wykonano podłogę winylową, w holu głównym kamień naturalny, w pomieszczeniach sanitarnych posadzki wykończone płytkami.
- ✓ W części restauracyjnej, barze, kawiarni oraz toaletach zamontowano oświetlenie natynkowe oraz oświetlenie podtynkowe typu downlight, w restauracji à la carte wykonano oświetlenie dekoracyjne imitujące gwiazdzone niebo.
- ✓ Armatura łazienkowa oraz biały montaż bardzo dobrej jakości. W toaletach zamontowano umywalki nabołtowe, muszle WC, pisuary, baterie umywalkowe, dozowniki na mydło bezdotykowe, przyciski spłukujące automatyczne. Wykonano zabudowę kabin toalet, blaty umywalkowe.
- ✓ Wykonano przepierzenia, stałe zabudowy w części restauracyjnej, barze oraz korytarzu.



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalów niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.



Przedmiotowy lokal niemieszkalny wyposażony jest w instalacje: energetyczną, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, wentylacji oddymiania, odgromową, sygnalizacji pożaru, teletechniczną.

#### Lokal U3

Lokal nr U3 położony na kondygnacji „-1” oraz „+1”, w budynku przy ul. Gryfa Pomorskiego 70B posiada powierzchnię użytkową 1 434,55 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależą pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze o łącznej powierzchni 879,26 m<sup>2</sup> zlokalizowane na kondygnacji „-1” i „-2”. Z własnością przedmiotowego lokalu niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 231381/1318171 części. Lokal o przeznaczeniu niemieszkalnym, pełniącym funkcję sportowo-rekreacyjną (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi).

Tabela 2: Zestawienie powierzchni lokalu U3

Lp.	Kond.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj powierzchni
1	-1	Przedsiónek p. poż.	5,40	LOKAL
2	-1	Hol	116,02	LOKAL
3	-1	Zaplecze socjalne	14,10	LOKAL
4	-1	Sanitariaty socjalne	7,45	LOKAL
5	-1	Toaleta damska	17,34	LOKAL
6	-1	Toaleta męska	16,02	LOKAL
7	-1	Toaleta NPS	5,02	LOKAL
8	-1	Pom. do karmienia i przewijania dzieci	5,99	LOKAL
9	-1	Sala rozrywki	89,30	LOKAL
10	-1	Siłownia	60,91	LOKAL
11	-1	Szatnia siłowni	11,62	LOKAL
12	-1	Sanitariat siłowni	6,75	LOKAL
13	-1	Poczekalnia SPA	76,90	LOKAL
14	-1	Toaleta	5,01	LOKAL
15	-1	Sanitariat damski	10,90	LOKAL
16	-1	Szatnia damska	11,17	LOKAL
17	-1	Szatnia męska	9,50	LOKAL
18	-1	Sanitariat męski	10,27	LOKAL
19	-1	Gabinet kosmetyczny	13,65	LOKAL
20	-1	Magazyn czystej bielizny	10,77	LOKAL



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

19

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieskalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

21	-1	Gabinet 1	16,70	LOKAL
22	-1	Toaleta	6,77	LOKAL
23	-1	Magazyn brudnej bielizny	4,78	LOKAL
24	-1	Gabinet 2	17,31	LOKAL
25	1	Strefa basenowa	446,84	LOKAL
26	1	Strefa suszenia	31,89	LOKAL
27	1	Szatnia koedukacyjna	55,29	LOKAL
28	1	Szatnia NPS	6,66	LOKAL
29	1	Łazienka NPS	4,82	LOKAL
30	1	Toaleta męska	5,87	LOKAL
31	1	Umywalnia męska	14,10	LOKAL
32	1	Toaleta damska	4,75	LOKAL
33	1	Umywalnia damska	16,76	LOKAL
34	1	Pokój ratowników	8,53	LOKAL
35	1	Strefa saunarium	94,98	LOKAL
36	1	Bio sauna	6,84	LOKAL
37	1	Sauna fińska	11,05	LOKAL
38	1	Łaźnia parowa	9,70	LOKAL
39	1	Łaźnia parowa kwiatowa	7,28	LOKAL
40	1	Toaleta	4,74	LOKAL
41	1	Pom. techniczne łaźni	2,60	LOKAL
42	1	Lobby	132,71	LOKAL
43	1	Biuro	8,96	LOKAL
44	1	Bagażownia	5,68	LOKAL
45	1	Toaleta obsługi	4,85	LOKAL
46	-1	Pom. techniczne basenu 1	151,82	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
47	-1	Pom. techniczne basenu 3	7,85	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
48	-1	Przestrzeń instalacyjna 2	5,49	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
49	-1	Pom. techniczne basenu 2	39,77	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
50	-1	Przestrzeń instalacyjna 1	53,60	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
51	-1	Pom. dozowania podchlorynu sodu	9,76	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
52	-1	Pom. doz. korektora pH	9,29	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
53	-1	Pom. techniczne basenu 4	164,73	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
54	-1	Komora kurzowa 8	14,41	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
55	-1	Wentylatornia 1	91,36	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
56	-2	Pom. gospodarcze C.1	29,39	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
57	-2	Pom. gospodarcze C.2	11,45	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
58	-2	Pom. gospodarcze B.1	16,00	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
59	-2	Pom. gospodarcze B.2	5,37	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
60	-2	Pom. gospodarcze A.1	30,18	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
61	-2	Pom. gospodarcze A.2	8,07	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
62	-2	Magazyn konserwatora	50,92	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
63	-2	Magazyn	5,73	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
64	-2	Wentylatornia 3	161,23	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE
65	-2	Pomieszczenie pomocnicze	12,84	POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

20

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

<b>SUMA</b>	<b>2 313,81</b>
<b>POWIERZNIĄ UŻ. LOKALU</b>	<b>1 434,55</b>
<b>POWIERZCHNIĄ UŻ. POM. PRZYNALEŻNYCH</b>	<b>879,26</b>

Standardu wykończenia lokalu:

Lokal został wykończony w wysokim standardzie, materiałami bardzo dobrej jakości:

- ✓ Ściany w recepcji, strefie suszenia, holu oraz słupy w szatniach, łazienkach, sali zabaw, siłowni, sali relaksu i gabinecie pokryte tynkiem strukturalnym, drobnoziarnistym, w pomieszczeniach sanitarnych, szatniach, strefie suszenia na ścianach płytki ściennie, miejscowo wykonano okleinę ścienną, winylową, zaś w pomieszczeniach sanitarnych, magazynowych ściany malowane farbami emulsyjnymi. Miejscowo wykonano ściany zielone, fototapety, draperie na szynie.
- ✓ Sufity na parterze i kondygnacji „-1” z płyt gipsowo – kartonowych, pomalowane farbami sufitowymi, w siłowni zamontowano panele akustyczne.
- ✓ Posadzki w recepcji, strefie suszenia, holu wykończone kamieniem naturalnym lub płytkami gresowymi, w gabinetach SPA, sali relaksu, recepcji oraz biurze SPA wykończone panelami winylowymi, częściowo w recepcji, holu, recepcji SPA, sali rozrywki wykładziny dywanowe, w siłowni oraz Sali rozrywki posadzka gumowa miękka oraz panele winylowe, w pomieszczeniach sanitarnych, szatniach, zapleczu socjalnym, pomieszczeniach obsługi oraz magazynowych posadzki wykończone płytkami.
- ✓ W lokalu zamontowano oświetlenie natynkowe, wykonano oświetlenie dekoracyjne.
- ✓ Armatura łazienkowa oraz biały montaż bardzo dobrej jakości. W toaletach zamontowano umywalki, muszle WC, pisuary, zestawy prysznicowe, baterie umywalkowe, dozowniki na mydło bezdotykowe, przyciski spłukujące. Wykonano zabudowę kabin toalet, przebieralni, sanitariatów, blaty umywalkowe.
- ✓ Wykonano przepierzenia, lamelki fornirowane oraz mosiężne, stałe zabudowy.



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.



Przedmiotowy lokal niemieszkalny wyposażony jest w instalacje: energetyczną, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, wentylacji oddymiania, odgromową, sygnalizacji pożaru, teletechniczną.

Rzuty lokalu nr U1 i U2 stanowią załącznik 6.

## 6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



Fragment planu miejscowego

Zgodnie z Uchwałą nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14.06.2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

*Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr UT i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie cz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.*

gminy Międzyzdroje, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem UTH, UT – teren zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy oraz tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta. Niewielka część kompleksu od strony zachodniej położona jest na terenie lasów. Kompleks od strony północnej oraz zachodniej przylega do granicy pasa ochronnego brzegu wód morskich.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym z wewnętrzną instalacją gazową zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy, tj. decyzji nr 82/12 z dnia 08.11.2012 r. o warunkach zabudowy (PPZ.6730.6.984.2012.SJ) i decyzji nr 80/17 z dnia 31.10.2017 r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy (PPZ.6730.28.4691.2017.SJ) oraz Decyzji nr 87/19 z dnia 26.11.2019 r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy (RI.PPZ.6730.62.2019.10710) wydane przez Burmistrza Międzyzdrojów, na rzecz TL 14 Sp. z o.o. Sp. k. (ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa).

## 7. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

### Charakterystyka gminy Międzyzdroje



Gmina Międzyzdroje położona jest w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego na Wyspie Wolin oddzielonej od stałego lądu od zachodu cieśniną Świny, od wschodu cieśniną Dziwny. Południowe obrzeżenie stanowi jezioro Wiko Wielkie i Małe oraz Zalew Szczeciński (morskie wody wewnętrzne), natomiast północne Zatoka Pomorska (morze terytorialne). Część wschodnia Międzyzdrojów leży na zachodnich stokach Pasma Wolińskiego, na którym dominują wzgórza Gosań (93,4 m n.p.m.) i Grzywacz (115,9 m n.p.m.), a na południe od

miasta Leśnogóra (91 m n.p.m.). Około 60 % lądowej części gminy zajmuje Woliński Park Narodowy powołany w 1960 roku. W gminie zgodnie z wykazem nazw miejscowości obowiązującym od 1 stycznia 2011 r. znajduje się 10 miejscowości: Międzyzdroje (miasto), Lubiewo (cz. miasta), Lubin (sołectwo), Wiko (sołectwo), Zalesie (cz. wsi Wiko), Wapnica (sołectwo), Trzciągowa (cz. wsi Wapnica), Kępa (cz. wsi Wapnica), Grodno (osada) oraz Białą Górą (osada). Siedzibą gminy jest miasto Międzyzdroje. Według podziału administracyjnego gmina Międzyzdroje jest jedną z sześciu gmin powiatu kamieńskiego. Zajmuje obszar o powierzchni 114,38 km<sup>2</sup> co daje jej 34 pozycję pod względem wielkości wśród 54 gmin miejsko-wiejskich woj. zachodniopomorskiego i 90 pozycję wśród wszystkich 114 gmin. Graniczy: od zachodu ze Świnoujściem – miastem na prawach powiatu, od północy z pasem morza terytorialnego RP, od wschodu z gminą Wolin oraz od południa z gminą Stępnica (wyłącznie na obszarze wód Zalewu Szczecińskiego).

Ośrodek administracyjny gminy znajduje się w mieście Międzyzdroje, oddalonym od Szczecina o ok. 95 km, od najbliższego przejścia granicznego w Świnoujściu o ok. 55 km i od innych ośrodków miejskich Wolina (18 km), Kamienia Pomorskiego (39 km) oraz Goleniowa (61 km). Wg danych GUS w 2021 r. liczba ludności gminy Międzyzdroje wynosiła 6 374 osoby, co daje obecnie wskaźnik 57 osób/1 km<sup>2</sup> powierzchni ogólnej gminy i 34 miejsce wśród gmin miejsko-wiejskich pod względem zaludnienia (średnia wojewódzka wynosi 75 osób/1 km<sup>2</sup>).

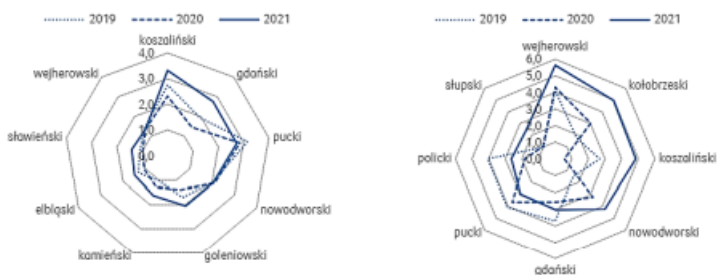
Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

#### Rynek nieruchomości nad morzem

- Nadmorskie miejscowości charakteryzują się ponadprzeciętnym nasileniem budownictwa mieszkaniowego, zarówno indywidualnego, jak i deweloperskiego.
- Rynek nadmorskich miejscowości jest wyraźnie procykliczny – charakteryzuje się szybkim wzrostem płynności i cen w czasach dobrej koniunktury, ale jest też bardziej wrażliwy na krótkookresowe korekty cen przy pogorszeniu sytuacji gospodarczej.
- W okresie pandemii zainteresowanie nadmorskimi nieruchomościami wzrosło.
- Ceny zakwaterowania nad morzem niemal przez cały rok są wyższe od cen w górach, z wyjątkiem lutego i grudnia. Odnosząc szacowany przychód z najmu krótkoterminowego do cen gruntu lub mieszkania, bardzo korzystną relację notujemy w Kołobrzegu i Ustroniu Morskim, podczas gdy słabe wskaźniki obserwujemy w Jastrzębiej Górze i Władysławowie.

#### Nadmorskie miejscowości turystyczne placem budowy

Od 2021 roku inwestorzy nadrabiają czas zamknięcia gospodarki w 2020 – kończą rozpoczęte inwestycje, rozpoczynają nowe, zwiększając podaż obiektów. Liczba rozpoczynanych mieszkań na 1000 mieszkańców w nadmorskich powiatach z gminami atrakcyjnymi turystycznie wyraźnie przekracza przeciętną statystykę dla całej Polski. Wskaźniki nowej podaży są imponujące zarówno w budownictwie indywidualnym, które zaspokaja potrzeby drugiego domu na własne potrzeby (wzmocnione w okresie pandemii) oraz potrzeby inwestycyjne (pokoje na wynajem), jak również w budownictwie deweloperskim (segmenty na wynajem, condohotele). W przypadku budownictwa indywidualnego największe nasilenie notujemy w powiatach koszalińskim, gdańskim, puckim, nowodworskim i goleniowskim. Z kolei deweloperzy budują najwięcej (poza Gdańskiem i Sopotem) w powiatach wejherowskim i kołobrzesckim, które nie cieszą się aż tak dużą popularnością wśród inwestorów indywidualnych. Na kolejnych miejscach listy inwestycji deweloperskich plasują się powiaty koszaliński, nowodworski i gdański. Nasilenie budownictwa indywidualnego (po lewej) i deweloperskiego (po prawej) jako liczba mieszkań rozpoczynanych na tysiąc mieszkańców.



Źródło: GUS

Wzrost zainteresowania budową domu nad morzem widoczny jest również w analizie wniosków kredytowych na budowę domu, składanych w Grupie PKO Banku Polskiego. W pierwszej połowie 2021 roku udział takich wniosków dla domów wznoszonych w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków był wyższy niż w poprzednich latach. Przeciętna powierzchnia budowanego domu nad morzem jest o 15 m<sup>2</sup> większa niż w przypadku przeciętnej powierzchni budowanego domu dla Polski, ale trudno tą statystyką obronić tezę, że nad morzem dominują budynki z dodatkowymi pokojami na wynajem. Ten



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

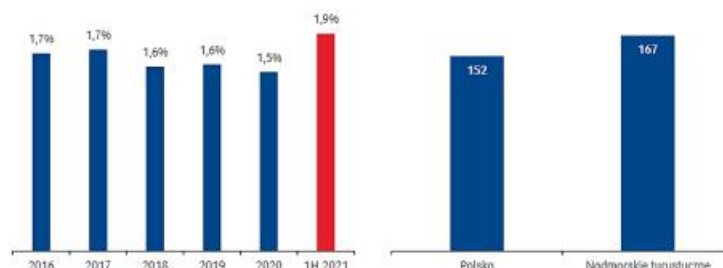
24

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokal mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

niegdyś bardzo popularny model biznesowy odchodzi już do lamusa na rzecz obiektów wyspecjalizowanych w obsłudze turystów.

Udział wniosków o kredyt na budowę domu w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków

Średnia powierzchnia budowanego domu



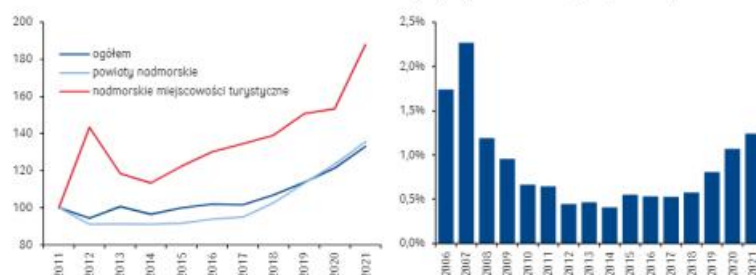
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

### Procykliczne zachowanie nadmorskiego rynku nieruchomości

Analiza tendencji cenowych nieruchomości położonych w nadmorskich miejscowościach turystycznych pokazuje, że w czasie dobrej koniunktury aktywa te zyskują na wartości szybciej niż szeroki rynek. Z drugiej jednak strony, turystyczny rynek nadmorski jest też bardziej wrażliwy na załamania koniunktury i może reagować gwałtowniejszym spadkiem cen. Procykliczny charakter rynku nieruchomości w nadmorskich miejscowościach turystycznych dobrze oddaje także fakt, że przy rosnącym rynku popyt nad morzem rośnie wyraźnie silniej niż w pozostałych regionach. Na dowód takiego stwierdzenia przedstawiamy udział transakcji finansowanych przez Grupę PKO Banku Polskiego w nadmorskich miejscowościach turystycznych w ogólne transakcji na rynku pierwotnym w ostatnich 15 latach. Widać, że szczyt zainteresowania przypadł na boom z 2007 roku, a silnie pozytywne tendencje na rynku nieruchomości od 2017 roku coraz mocniej przyciągają kupujących.

Średnia cena mieszkań i domów

Udział transakcji w nadmorskich miejscowościach turystycznych w Polsce – rynek pierwotny



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

### Popyt inwestycyjny i „pandemiczny” płyną do Bałtyku

Wartość położenia nad morzem, atuty miejscowości uzdrowiskowych oraz populacji wśród turystów niemieckich i skandynawskich przyciąga inwestorów w



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

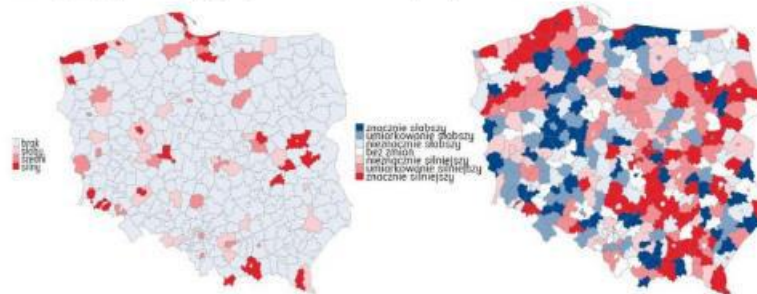
25

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Zachodniopomorskie – do powiatów kołobrzeskiego czy kamieńskiego a także do Świnoujścia. W pasie nadmorskim inwestycyjnie popularne są również powiaty nowodworski, sztumski i pucki, których atrakcyjność wzmocniła poprawa infrastruktury drogowej. Pas nadmorski (zwłaszcza Zachodniopomorskie) był także częstym kierunkiem wyboru kupujących w trakcie lockdownu, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia.

Intensywność popytu inwestycyjnego w relacji do popytu konsumpcyjnego

Relatywna zmiana popytu w trakcie pandemii względem okresu sprzed pandemii

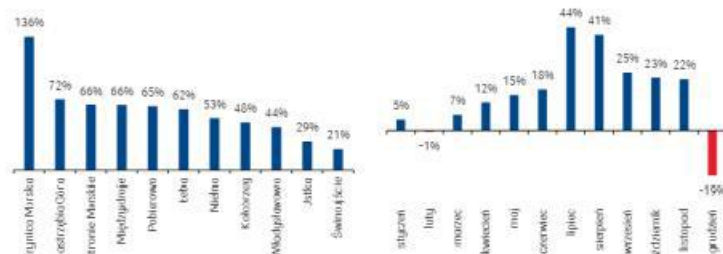


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

W minionym sezonie wypoczynek nad Morzem Bałtyckim był związany ze wzrostem cen zakwaterowania. Mieszanka pocovidowych ograniczeń podaży z realizacją odłożonego popytu sprzyjała podwyżkom. Przeprowadzono analizę stawek najmu krótkoterminowego dla apartamentów i kwater prywatnych w następujących miejscowościach: Jastrzębia Góra, Kołobrzeg, Krynica Morska, Łeba, Mielno, Międzyzdroje, Pobierowo, Świnoujście, Ustka, Ustronie Morskie i Władysławowo. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że najwyższe stawki najmu za nocleg w pokoju dwuosobowym odnotowano w sierpniu w Krynicy Morskiej oraz Ustroniu Morskim. Ceny najmu nad morzem były wyraźnie wyższe niż w górach – w lipcu i sierpniu stawki zakwaterowania były wyższe o ponad 40%. Jedynie w grudniu (Święta Bożego Narodzenia i Sylwester) oraz w lutym (ferie) drożej płacono za nocleg wypoczywając w górach.

Relacja ceny w sezonie vs. poza sezonem

Relacja ceny zakwaterowania nad morzem vs. w górach



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali OTA

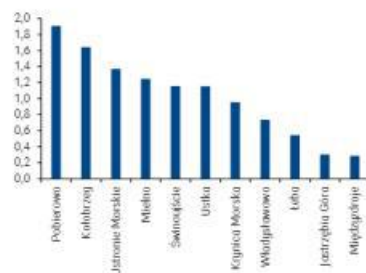


wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

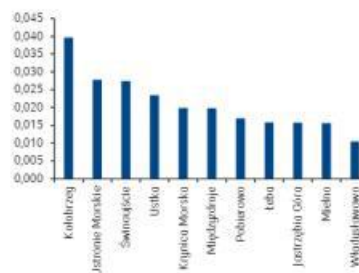
Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Popyt inwestycyjny koncentruje się przede wszystkim w Zachodniopomorskiem. Po analizie stawek najmu krótkoterminowego ważonego stopniem wykorzystania miejsc noclegowych w relacji do cen gruntu budowlanego oraz cen mieszkań taki kierunek nie stanowi zaskoczenia. Szczególnie korzystnie wypadły Kołobrzeg i Ustronie Morskie w powiecie kołobrzeskim. Na przeciwnym biegunie atrakcyjności inwestycyjnej mierzonej relacją szacowanego przychodu z najmu do cen nieruchomości znalazły się Władysławowo i Jastrzębia Góra.

Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m<sup>2</sup> gruntu budowlanego\*



Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m<sup>2</sup> mieszkania\*

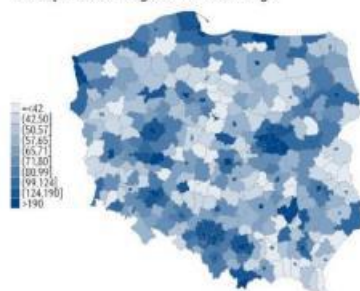


Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych GUS oraz danych z portali OTA  
\*- stawka skorygowana o szacowany stopień wykorzystania miejsc noclegowych

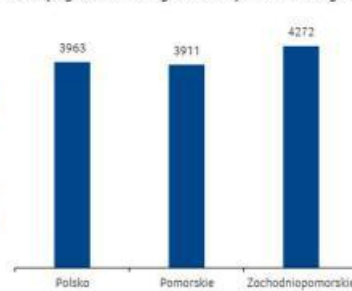
#### Wysokie ceny ziemi w pasie nadmorskim

Najwyższe ceny gruntów budowlanych nad morzem notujemy w miastach na prawach powiatów. W pozostałych regionach województwa zachodniopomorskiego najwyższe ceny gruntu budowlanego są w powiatach polickim, kołobrzeskim i gryfickim, a pomorskiego - puckim, wejherowskim i nowodworskim. Spośród analizowanych miejscowości turystycznych najwyższe ceny działek budowlanych są w Kołobrzegu, Ustroniu Morskim i Świnoujściu. Województwo zachodniopomorskie cechuje się także najwyższymi kosztami budowy domu jednorodzinnego (nie zawierają VAT i kosztu gruntu) w Polsce, według danych Sekocenbud.

Przeciętna cena m<sup>2</sup> gruntu budowlanego



Przeciętny koszt budowy m<sup>2</sup> domu jednorodzinnego\*



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali z ogłoszeniami, Sekocenbud  
\*- dom jednorodzinny wolnostojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 o powierzchni użytkowej 151,7 m<sup>2</sup>

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gwifa Pomorskiego 70C i 70B.

#### Rynek dóbr luksusowych w Polsce

Przedmiotowe lokale mieszkalne ze względu na swoje walory lokalizacyjne, położenie w budynkach o wysokim standardzie wykończenia oraz pełnioną funkcję, należy zaliczyć do dóbr luksusowych. W związku z powyższym w procesie analizy rynku dokonano przeanalizowano rynek dóbr luksusowych. Do kategorii dóbr luksusowych zalicza się przede wszystkim dobra konsumpcyjne (luksusową odzież i akcesoria, biżuterię i zegarki, kosmetyki i perfumy oraz alkohole), samochody marek premium i luksusowych, a także luksusowe nieruchomości oraz usługi hotelarskie i SPA.

Po załamaniu sprzedaży w 2020 roku, kolejny rok był czasem odbudowy na rynku dóbr luksusowych. W 2021 roku cały rynek dóbr luksusowych w Polsce był wart prawie 30 mld zł. Biorąc pod uwagę zróżnicowaną dynamikę wartości poszczególnych rodzajów dóbr luksusowych w ostatnich latach, przewiduje się, że do 2026 roku cały rynek przekroczy wartość 35 mld zł. Niepewność jest związana z wojną, która w 2022 roku wybuchła w Ukrainie. Dla konsumentów może to oznaczać konieczność poczynienia oszczędności i redefinicji potrzeb. Już wcześniej podobnie działał podwyższony poziom inflacji. W obliczu rosnących cen produktów podstawowych, na zakupy innych dóbr, w tym luksusowych, klientom pozostaje mniej środków. Z drugiej jednak strony, to dochody osób najbogatszych powiększyły się najwyraźniej w pierwszym roku trwania pandemii, a marki luksusowe okazały się relatywnie odporne na zaistniałą sytuację. Wyższe ceny samych towarów i usług luksusowych mogą czynić je do pewnego poziomu bardziej ekskluzywnymi, a przez to pożądanymi przez najbardziej majątne osoby.

Rok 2021 na rynku dóbr luksusowych był okresem odbudowy wartości utraconej w pierwszym roku trwania pandemii COVID-19. Ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej utrudniały sprzedaż także firmom z branży luksusowych, a obostrzenia sanitarne i obawy o sytuację finansową zmieniły zachowania konsumentów. W 2021 roku odnotowano wzrost wartości sprzedaży wszystkich segmentów. Cały rynek dóbr luksusowych w Polsce powiększył się o 21,9% w porównaniu z 2020 rokiem i osiągnął wartość 29,8 mld zł.

Wykres 1: Wartość i struktura rynku dóbr luksusowych (mld zł, p-prognoza)



Źródło: KPMG w Polsce na podstawie danych Euromonitor International, PZPM i desk research.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

*Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.*

#### Nieruchomości premium

Niskie stopy procentowe pozwalały na dynamiczny wzrost rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach. Po wybuchu pandemii stopa referencyjna NBP została dodatkowo obniżona do poziomu 0,1% w celu stymulowania gospodarki. Aż do października 2021 roku, kiedy to Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła jej stopniowe podnoszenie, rynek był pobudzany niskimi kosztami kredytów hipotecznych. Dane GUS pokazują, że deweloperzy odpowiadając na zapotrzebowanie oddali do użytku w całym roku o 6,4% więcej mieszkań i rozpoczęli 23,9% budów niż rok wcześniej. Ze względu na brak jednolitej definicji luksusowego apartamentu, rynek tego segmentu dóbr jest różnie wyceniany. Firma Cenatorium szacuje, że w 2021 roku wartość zawartych transakcji na zakup nieruchomości premium i luksusowych w Polsce była wyższa o 18% względem 2020 roku i wyniosła 2,6 mld zł. Niezmiennie to stolica okazała się kluczową lokalizacją. W całym 2021 roku to właśnie w apartamentowcu przy ul. Żłotej 44 w Warszawie sprzedano najdroższy lokal mieszkalny. Nabywca zapłacił za niego 14,5 mln zł, co biorąc pod uwagę powierzchnię przełożyło się na ponad 38 tys. zł za m<sup>2</sup>. Rosnąca inflacja potwierdziła wartość aktywów, jakimi są mieszkania. Coraz ważniejszy staje się nie tylko aspekt zaspokojenia własnych potrzeb, ale również zabezpieczenia kapitału, jaki dają inwestycje w luksusowe apartamenty. Pandemia zmieniła sposób życia także najbogatszej części społeczeństwa. Praca zdalna i ograniczone możliwości rekreacji i wypoczynku poza domem, zwiększyły wagę przykładań do własnych „czterech ścian”. Niezwykle ważna stała się wielkość mieszkania, jego wyposażenie i fakt posiadania przestronnego balkonu lub tarasu.

Najwięcej polskich nieruchomości premium jest w dużych aglomeracjach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Tamtejsze rynki są najbardziej rozwinięte, przez co naturalnie oferują konsumentom najwięcej opcji zakupowych. W tym przypadku będą to dobrze położone inwestycje apartamentowe i rezydencje, najczęściej wykończone i wyposażone w bardzo wysokim standardzie. Kluczowym elementem dla klientów kupujących lokale luksusowe, są udogodnienia odpowiednie dla segmentu najwyższej klasy projektów mieszkaniowych. Wśród nich znajdują się takie elementy jak na przykład przestronne kilkudziesięciometrowe tarasy, ciekawa architektura, lobby z recepcją, specjalne stacje do ładowania samochodów elektrycznych, wszelkiego rodzaju rozwiązania proekologiczne i oczywiście lokalizacja premium, a więc położenie inwestycji w centrum miasta lub w jego bliskim sąsiedztwie. Luksusowe apartamenty charakteryzują się zazwyczaj powierzchnią przekraczającą 100 metrów kwadratowych. Nie jest to reguła, bo zdarzają się też nieruchomości o mniejszych metrażach. Przeważnie tego typu mieszkania posiadają przestronny balkon czy taras, często pojawia się także dostęp do jacuzzi, zewnętrznego basenu lub strefy SPA, winda z kodowaną kartą, możliwość skorzystania z dodatkowych pokoi dla gości, dostęp do przestrzeni biznesowych i możliwość korzystania z nich podczas spotkań z kontrahentami.

Apartamenty segmentu premium zyskują na wartości od 4 do 7 proc. rocznie. Ceny takich nieruchomości, choć wydają się relatywnie wysokie, to na tle transakcji realizowanych w Berlinie, Paryżu czy Londynie, wciąż są konkurencyjne. Dlatego, obserwując zachodzące tendencje, można przyjąć, że nieruchomości premium nadal będą drożeć. Coraz częściej w katalogu najlepszych firm oferujących prestiżowe lokale pojawiają się wysokiej jakości inwestycje poza stolicą. Są świetnie zlokalizowane, wykończone z użyciem najlepszych materiałów, zapewniające wyjątkowy komfort i pewność lokaty kapitału. Tego typu rezydencje i apartamenty można znaleźć np. w Krakowie, Trójmieście czy Poznaniu, ale także w Bydgoszczy, czy Władysławowie. Według Deloitte'a i Amstar Europe w 2019 roku cena 1 mkw. apartamentu w wysokim standardzie w Warszawie wahała się od 5 do 8,5 tys. euro. Dla porównania w Pradze wynosiła od 6 do 16 tys. euro, a w Londynie nawet 25-30 tys. euro za mkw. Wiedeń i Berlin to natomiast ceny rzędu 10-15 tys. euro za mkw.

Stosunkowo niskie na tle Europy ceny i atrakcyjne lokalizacje inwestycji powinny sprzyjać rozwojowi i podnosić wartość rynku nieruchomości premium w Polsce. W związku z



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

29

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

bogaceniem się społeczeństwa, chętnych na lokale z wyższej półki regularnie przybywa. Nie dziwi więc rosnące zainteresowanie inwestowaniem w ekskluzywne mieszkania - stanowią one atrakcyjną formę lokowania kapitału i gwarantują duże zyski. Problemem w tym sektorze rynkowym nie są też rosnące co miesiąc stopy procentowe, ponieważ większość inwestorów z tej grupy to ludzie zamożni z wystarczającą ilością gotówki w portfelu. Dobra luksusowe praktycznie nigdy nie tracą na wartości i potrafią oprzeć się zarówno światowym, jak i lokalnym kryzysom. Mniejsze i tańsze mieszkania cieszą się zwykle większym zainteresowaniem ogółu z uwagi na niższy próg wejścia, natomiast nieruchomości premium są doceniane za większą odporność na wszelkie wahania koniunkturalne. Wajna przyczyniła się do tego, że inwestorzy poszukują teraz wyłącznie pewnych lokat dla swojego kapitału, stąd większe zainteresowanie tego typu nieruchomościami. Rynek nieruchomości premium jest idealny dla osób, dla których ważny jest stabilny dochód z najmu oraz aprecjacja wartości w horyzoncie kilku bądź kilkunastu lat. Nieruchomości premium są odporne na gospodarcze turbulencje i trzymają swoją wartość.

#### Lokale usługowe

Wysoka inflacja skłania Polaków do inwestycji w nieruchomości. Najchętniej wydawane są oszczędności na zakup mieszkań i apartamentów pod wynajem długoterminowy oraz najem biznesowy. Mniejszy zainteresowaniem ze względu na malejącą stopę zwrotu z inwestycji cieszy wynajem sezonowy oraz nieruchomości wakacyjne w kurortach. Inwestorzy indywidualni bardzo chętnie kupują zarówno lokale usługowo-handlowe, powstające w nowych inwestycjach jak i na rynku wtórnym z myślą o ich wynajmie. Stanowią one alternatywę dla lokowania kapitału w mieszkania ze względu na poziom osiąganego dochodu. Wynajem mieszkania lub apartamentu w największych miastach w kraju daje średnio 4,5 proc. zwrotu z inwestycji rocznie. Stopa zwrotu z lokalu handlowego lub usługowego w zależności od lokalizacji wynosi od 6 proc. do 9 proc. Kapitał zainwestowany w nieruchomości komercyjne zwraca się więc znacznie szybciej, po około 10-15 latach.

Popyt na lokale handlowe i usługowe usytuowane w inwestycjach mieszkaniowych wzrasta. Rośnie również możliwość wyboru lokali usługowych na nowych osiedlach. Dla wygody przyszłych mieszkańców tworzone są całe zaplecza handlowo-usługowe, które przyjmują często formę pasażu. Lokale usytuowane na parterach zwiększają rentowność inwestycji, gdyż uzyskują wyższe ceny za metr kwadratowy najmu. Projekty umożliwiają z reguły możliwość łączenia powierzchni sąsiednich lokali. Metraż oferowanych lokali jest zróżnicowany. W ofercie dostępne są z reguły powierzchnie od 50 metrów kwadratowych do kilkuset metrów. Najemcy sieciowi najchętniej wybierają powierzchnie powyżej 100 m<sup>2</sup> np. na sklepy spożywcze czy drogerijne, a najemcy prywatni mniejsze lokale z przeznaczeniem np. pod kwaciarnię, salon fryzjerski czy inne usługi. Lokale usługowe na nowych osiedlach kupują również przedsiębiorcy, by prowadzić w nich działalność. Wprowadzenie zakazu handlu w niedzielę dla dużych centrów handlowych, pozwoliło zwiększyć obroty i rentowność kameralnych lokali usytuowanych w kompleksach mieszkaniowych w nowych inwestycjach.

#### Analiza rynku nieruchomości podobnych

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – województwo pomorskie i zachodniopomorskie
- Okres analizy cen transakcyjnych od stycznia 2020 r. do dnia wyceny
- Rynek lokalny jako rynek odrębnych praw własności do lokali niemieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, condo-hotelowych, apartamentowych i innych.

Przedmiotową nieruchomość stanowią dwa samodzielne lokale niemieszkalne położone w budynkach zrealizowanych w ramach I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Wave Apartments” w Międzyzdrojach. Wyceniane lokale posiadają dużą powierzchnię użytkową (1 004,29 m<sup>2</sup> i 1 434,55 m<sup>2</sup>) i są przystosowane do pełnienia funkcji komercyjnych. Pierwszy z nich (U1 o pow. 1 004,29 m<sup>2</sup>) stanowi lokal gastronomiczny z



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

30

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamiejskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

pełnym wyposażeniem, przygotowany do prowadzenia restauracji. Drugi natomiast (U3 o pow. 1 434,55 m<sup>2</sup>) jest to lokal o funkcji sportowo-rekreacyjnej (z kompleksem basenów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, siłownią, strefą SPA, recepcją, strefą Kids Zone, jacuzzi). Tego typu lokale bardzo rzadko są przedmiotem sprzedaży. W celu oszacowania ich wartości starano się wyłonić transakcje kupna-sprzedaży lokali pochodzących z nadmorskich inwestycji o charakterze Condo-hotelowym, hotelowym i apartamentowym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że lokale mieszkalne pochodzące z tego typu inwestycji są to głównie lokale sprzedawane w stanie deweloperskim a ich powierzchnie użytkowe rzadko przekraczają wielkość 600 m<sup>2</sup>. W celu wyłonienia jak największej ilości danych o sprzedażach lokali usługowych dokonano analizy rynku w nieruchomości lokalowych położonych na terenie miejscowości nadmorskich zlokalizowanych w województwie zachodniopomorskim i pomorskim. Pomimo tak szerokiego obszaru analizy, nie wyłoniono lokali o zbliżonych powierzchniach do przedmiotu wyceny. W celu uwzględnienia wpływu wielkości lokalu na oszacowaną wartość dokonano analizy tego atrybutu w innych lokalizacjach i segmentach rynku, po czym zastosowano odpowiednie korekty cechy „wielkość lokalu” dla wycenianych nieruchomości stosując ekstrapolację poza przedział cenowy odnotowany na badanym rynku.

Ceny transakcyjne lokali użytkowych zlokalizowanych w prestiżowych obiektach nadmorskich zawierały się w przedziale od 11 600 zł/m<sup>2</sup> do 34 100 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena spośród odnotowanych transakcji wynosiła 16 462,90 zł/m<sup>2</sup>. Najdroższa transakcja dotyczyła sprzedaży lokalu położonego w prestiżowej inwestycji w Gdańsku nad Motławą osiągając poziom 34 131,07 zł/m<sup>2</sup>. Jest to górna granica cen uzyskiwanych za lokale mieszkalne ze względu na korzystną ocenę wszystkich cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych. Zatem, najwyższe ceny transakcyjne osiągały lokale położone w prestiżowych lokalizacjach dużych ośrodków miejskich (Gdańsk, Gdynia, Sopot, Świnoujście, Kołobrzeg) o wysokich walorach turystycznych. Wpływ na ocenę atrakcyjności lokalu miało również położenie lokalu względem natężenia ruchu pieszego, samochodowego oraz bezpośredniego sąsiedztwa. W przypadku lokalizacji nadmorskich duże znaczenie miała odległość od linii brzegowej morza a także bezpośrednie sąsiedztwo podobnych obiektów obsługi turystów oraz dobra ekspozycja z widokami na uczęszczane ciągi komunikacyjne. Ceny transakcyjne z niższego pułapu cenowego tj. poniżej średniej odnotowanej w badanym segmencie (średnia 16 462,90 zł/m<sup>2</sup>) dotyczyły sprzedaży deweloperskich lokali usługowych znajdujących się w wielorodzinnych inwestycjach nadmorskich realizowanych przez deweloperów w ramach apartamentowców lub condo-hotelu, których standard uznaje się za korzystny, lecz nie posiadający atrybutów premium (brak strefy basenowej, SPA, rozrywki oraz usług luksusowych). Dodatkowo, niższe ceny dotyczyły lokali położonych w budynkach znajdujących się w dalszej linii zabudowy od linii brzegowej morza. Duży wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych miał standard budynku z którego pochodził lokal. Lokale znajdujące się w budynkach wzniesionych z najwyższej klasy materiałów, z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i aranżacyjnych, wyposażonych w strefy rekreacyjne (basen, SPA, strefa sportu, restauracja) osiągały znacznie wyższe ceny niż lokale pochodzące z budynków nie posiadających atrybutów klasy premium. Dodatkowo, płacono wyższe ceny za lokale w pełni wykończone, przystosowane do pełnienia funkcji usługowych, gastronomicznych, SPA lub innych związanych z obsługą turystów. Odnotowane transakcje potwierdzają, że na analizowanym terenie występują lokale zarówno w obrocie pierwotnym, jak i wtórnym, ale to właśnie nieruchomości z rynku wtórnego osiągały wyższe ceny jednostkowe niż lokale deweloperskie. Jak wykazała analiza, potencjalni klienci są skłonni zapłacić więcej za lokale wykończone, przy użyciu materiałów dobrej jakości, niższe ceny osiągały lokale wymagające poniesienia dodatkowych nakładów finansowych na wykończenie. Wyższe ceny osiągały lokale posiadające dodatkowe powierzchnie przynależne takie jak: tarasy, ogródki, powierzchnie magazynowe lub techniczne a także miejsca postojowe lub inne powierzchnie przypisane do lokalu lecz nie wliczone do jego powierzchni użytkowej.

Reasumując powyższe, ceny sprzedaży lokali mieszkalnych ustalane są przy głównym kryterium dotyczącym:



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

31

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gwłfa Pomorskiego 70C i 70B.

- Lokalizacji ogólnej
- Ekspozycji lokalu, watorów otoczenia, odległości od linii brzegowej
- Standardu budynku
- Wielkości lokalu
- Standardu wykończenia lokalu
- Powierzchni przynależnych

Odnotowano na badanym rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano kilkanaście dotyczących głównie praw własności do lokali, które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej – Tabela 1).

**Tabela 1:** Zestawienie transakcji kupna-sprzedaży lokali usługowych

Lp.	Data transakcji	Województwo	Miasto	Ulica	Cena netto [zł]	Pu lokalu	Cena 1 m <sup>2</sup> pu [zł]
1	06.04.2022	Pomorskie	Gdynia	Batorego 7	9 990 000 zł	856,69	11 661,16 zł
2	28.12.2021	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	7 760 854 zł	657,33	11 806,63 zł
3	11.10.2021	Pomorskie	Gdańsk	Szeroka 50/51; 52/54	6 320 000 zł	513,3	12 312,49 zł
4	17.12.2021	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	12 430 064 zł	483,44	25 711,70 zł
5	18.09.2020	Pomorskie	Gdańsk	Chmielna 3	7 000 000 zł	395,21	17 712,10 zł
6	16.12.2020	Pomorskie	Gdańsk	Chmielna 10	11 635 624 zł	340,91	34 131,07 zł
7	15.01.2021	Pomorskie	Gdynia	Zwycięstwa 234	4 475 000 zł	335,82	13 325,59 zł
8	04.08.2021	Pomorskie	Gdańsk	Sucha 31	3 372 000 zł	245,13	13 755,97 zł
9	24.11.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Bahaterów Warszawy 1&A	2 500 000 zł	210,98	11 849,46 zł
10	03.09.2021	Pomorskie	Gdańsk	Płwna 47	3 470 888 zł	185,62	18 698,89 zł
11	18.01.2022	Pomorskie	Gdynia	Partyzantów 46	2 257 640 zł	185,23	12 188,31 zł
12	17.10.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Bahaterów Warszawy 1&A	2 666 891 zł	176,97	15 069,74 zł
13	09.07.2020	Zachodniopomorskie	Międzyzdroje	Promenada Gwłzda 14D	1 171 443 zł	74,18	15 794,59 zł

W celu szerszego zobrazowania rynku lokali usługowych w nadmorskich miejscowościach a także na potrzeby weryfikacji wyniku uzyskanego w wycenie, dokonano analizy relacji cen lokali mieszkalnych (w tym apartamentów mieszkalnych i hotelowych) i cen lokali użytkowych znajdujących się w tych samych inwestycjach. Lokale użytkowe usytuowane są z reguły w parterach budynków, z wejściem bezpośrednio z ulicy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że średnie ceny transakcyjne lokali użytkowych kształtują się z reguły na poziomie wyższym od średnich cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w danej inwestycji. Wg przeanalizowanych przykładów jest to poziom wyższy w granicach od 11% do nawet 29%. Zdarzają się również inwestycje, w których średnie ceny transakcyjne lokali użytkowych są niższe od cen średnich lokali mieszkalnych. Po uwzględnieniu tych inwestycji, uzyskano średni poziom 4%.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz kierując się zasadą ostrożnego szacowania, w przypadku wycenianej inwestycji przyjęto, że średnie ceny lokali użytkowych powinny ukształtować się na poziomie co najmniej średniej ceny lokali mieszkalnych znajdujących się w analizowanej inwestycji tj. 21 473,15 zł netto. Ze względu na fakt, iż sprzedawane lokale mieszkalne dotyczyły standardu deweloperskiego (bez wykończenia), natomiast przedmiotowe lokale niemieszkalne są w pełni wykończone, w procesie analizy uwzględniono zwwyżkę 15% w stosunku do średniej ceny lokali deweloperskich za standard wykończenia uzyskując poziom średnio 24 694,12 zł/m<sup>2</sup>.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

32

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Poniżej przedstawiono ceny netto sprzedaży lokali mieszkalnych w analizowanej inwestycji w Wave Międzyzdroje Resort&SPA Etap II w poszczególnych miesiącach począwszy od listopada 2020 roku.

**Tabela 2:** Zestawienie sprzedaży apartamentów w Wave Międzyzdroje Resort&SPA Etap II

Data umowy	Cena netto	PUM	Cena m²	Cena zł/m²
11.2020	8 483 237,59	367,69	23 071,71	23 071,71
12.2020	19 009 936,70	895,40	21 230,66	21 766,60
01.2021	6 974 074,07	273,39	25 509,62	22 432,60
02.2021	7 729 262,37	396,75	19 481,44	21 826,95
03.2021	5 462 019,54	289,91	18 840,40	21 437,48
04.2021	7 580 921,94	310,19	24 439,61	21 805,08
05.2021	4 287 057,96	218,79	19 594,40	21 629,33
06.2021	4 051 375,83	175,07	23 141,46	21 719,77
07.2021	9 971 153,33	487,57	20 450,71	21 538,57
08.2021	7 380 583,70	364,99	20 221,33	21 411,37
09.2021	17 375 083,43	965,56	17 994,83	20 716,18
10.2021	7 675 718,54	400,88	19 147,17	20 593,96
11.2021	7 502 771,57	238,00	31 524,25	21 077,12
12.2021	3 689 322,78	214,79	17 176,42	20 927,48
01.2022	2 189 479,58	95,30	22 974,60	20 961,74
02.2022	4 060 946,74	201,66	20 137,59	20 933,55
03.2022	4 170 871,99	156,89	26 584,69	21 080,03
04.2022	2 810 860,65	164,51	17 085,04	20 974,32
05.2022	3 917 788,53	133,17	-	21 151,41
06.2022	5 798 359,00	186,20	31 140,49	21 435,96
07.2022	3 120 370,37	69,08	45 170,39	21 684,16
08.2022	3 014 739,54	148,06	20 361,61	21 655,16
09.2022	2 518 544,96	93,47	26 944,96	21 727,37
09.2022	2 518 544,96	93,47	26 944,96	21 797,64
Średnia stan deweloperski				21 473,15
Wykończenie				1,15
Średnia lokal usługowy z wykończeniem				24 694,12

#### Oferta lokali nadmorskich

Dodatkowo przeanalizowano aktualne oferty sprzedaży lokali usługowych pochodzących z nadmorskich miejscowości. Starano się wyłonić oferty sprzedaży lokali o jak najbardziej zbliżonej atrakcyjności do wycenianych. Ceny ofertowe najbardziej atrakcyjnych lokali restauracyjnych i usługowych (gabinety SPA, z częścią rekreacyjną) zawierały się w przedziale od 20 000 do nawet 60 000 zł/m² za najbardziej atrakcyjne lokale położone bezpośrednio przy linii brzegowej morza.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

33

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Tabela 3: Zestawienie ofert sprzedaży lokali usługowych**

OFERTY SPRZEDAŻY	
<p><b>Oferta 1</b>  <b>Położenie: woj. pomorskie, Sopot, ul. Morska</b>                      Powierzchnia lokalu: 190,53 m<sup>2</sup></p> <p>Cena ofertowa: <b>5 000 000,00 zł</b>  <b>Cena za 1 m<sup>2</sup>: 26 242,59 zł</b></p> <p>Lokal gastronomiczny położony w centrum Sopotu. W pełni urządzona kuchnia z podziałem na poszczególne funkcje. Lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie. Funkcyjnie lokal podzielony jest na dwie części: tj. Strefa Ogólnodostępna dla gości, gdzie znajduje się sala konsumpcyjna z barem oraz toalety; Strefa Zaplecza dla pracowników, gdzie znajduje się kuchnia, umywalnia, pomieszczenie do przygotowywania posiłków, szatnia pracownicza, WC pracownicze, chłodnia (komora chłodnicza z agregatem na zewnątrz) oraz komunikacja. Na zewnątrz miejsce na letni ogródek oraz pomieszczenie przynależne wraz z miejscem parkingowym w hali garażowej.</p>	
<p><b>Oferta 2</b>  <b>Położenie: woj. zachodniopomorskie, Świnoujście, ul. Konstytucji 3 Maja 6</b>                      Powierzchnia lokalu: 183,00 m<sup>2</sup></p> <p>Cena ofertowa: <b>4 000 000,00 zł</b>  <b>Cena za 1 m<sup>2</sup>: 21 857,92 zł</b></p> <p>Lokal gastronomiczny w pełni wyposażony, po gruntownym remoncie, nie wymagająca dodatkowych nakładów finansowych. Duże witryny z ekspozycją w sali konsumpcyjnej oraz drink barze są od strony południowo-zachodniej, natomiast na zapleczu są od strony północno-wschodniej. Dzięki temu restauracja jest dobrze nasłoneczniona. Na podwórzu (od zaplecza) jest wyznaczony dla pracowników restauracji parking z wjazdem przez szlaban na pilota. Od strony ulicy dostępne są miejsca postojowe dla gości.</p>	
<p><b>Oferta 3</b>  <b>Położenie: woj. zachodniopomorskie, Kołobrzeg, Nadmorska, Bulwar Szymańskiego 4</b>                      Powierzchnia lokalu: 353,00 m<sup>2</sup></p> <p>Cena ofertowa: <b>21 000 000,00 zł</b>  <b>Cena za 1 m<sup>2</sup>: 59 490,00 zł</b></p> <p>Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość inwestycyjna mieszcząca się w pierwszej linii brzegowej przy samej latarni morskiej. Lokal przystosowany jest pod 4 punkty biznesowe. Budynek został wybudowany w 1997 roku, po modernizacji w 2019 r i rozbudowie w 2022 roku. Posiada taras widokowy na piętrze z windą pod działalność typu kawiarnia, pizzeria. Lokal przystosowany do działalności gastronomicznej. Jest to najlepszy punkt z bezpośrednim widokiem na morze. Obiekt dysponuje pełną infrastrukturą i wyposażeniem.</p>	

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 193 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

**Oferła 4**  
**Położenie: woj. zachodniopomorskie,**  
**Kołobrzeg, Nadmorska, ul. Izdrojowa**  
Powierzchnia lokalu: 151,32 m<sup>2</sup>

Cena ofertowa: 3 500 000 zł  
Cena za 1 m<sup>2</sup>: 23 129,79 zł

Przedmiotem sprzedaży jest lokal usługowy przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej. Lokal przestronny, posiadający łącznie 12 pomieszczeń idealny na ekskluzywną działalność z zakresu np. branży beauty z uwagi na swoje położenie w luksusowym 5 gwiazdkowym hotelu w którym znajduje się 146 apartamentów wraz z basenem, jacuzzi, sauną, siłownią, strefą zabaw dla dzieci, salą konferencyjną, tarasem na dachu oraz restauracją. Hotel Royal Tulp Sand \*\*\*\*\* wyróżnia ponadprzeciętny niebanalny standard wykończenia i architektury budynku, znajduje się w sąsiedztwie nadmorskiego deptaku, parku Żeromskiego, latami morskiej oraz plaży.



## 8. Określenie sposobu wyceny

Na potrzeby niniejszej wyceny określono **wartość rynkową prawa własności do lokali niemieszkalnych**. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku oraz z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniających rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj prawa do lokalu.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego, do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu niemieszkalnego, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Zgodnie z art. 153 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości według stanu docelowego zastosowano podejście porównawcze – metodę porównywania parami, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

35

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 4 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomościami wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

## 9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### Określenie cech różnicujących i ich oceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny lokali użytkowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej
- Standard budynku
- Wielkość lokalu
- Standard wykończenia lokalu
- Powierzchnie przynależne

Tabela 4: Charakterystyka cech

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS
1.	Lokalizacja ogólna	Bardzo korzystna Nieruchomości zlokalizowane w miastach o bardzo wysokich walorach turystycznych, położonych bezpośrednio przy morzu lub innym zbiorniku wodnym (np. w Gdańsku, Kołobrzegu, Świnoujściu itp.) lub miejscowości uzdrowiskowe.
		Korzystna Nieruchomości położone w sąsiedztwie dużych ośrodków wypoczynkowych, w nadmorskiej miejscowości turystycznej z dużym zapleczem rekreacyjno-wypoczynkowym.
		Średnio korzystna Nieruchomości położone w miejscowości o typowych walorach turystycznych i dość dobrze rozwiniętym zapleczu wypoczynkowym.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

36

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

2	Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	Bardzo korzystna	Nieruchomość położona w prestiżowej lokalizacji, w otoczeniu ekskluzywnej zabudowy turystycznej z usługami, z widokiem na morze lub inny zbiornik wodny, pełna infrastruktura.
		Korzystna	Nieruchomość położona w pierwszych liniach zabudowy od brzegu morza (do 500 m) z widokiem na morze, w otoczeniu zabudowy o zróżnicowanym charakterze, pełna infrastruktura.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w dalszych liniach zabudowy od brzegu morza, w odległości powyżej 1 km, brak widoku na morze z terenu działki.
3.	Standard budynku	Bardzo dobry	Budynek wybudowany w wysokim standardzie, przy użyciu nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych z zachowaniem zasad stosowanych w budownictwie ekologicznym. Części wspólne wykończone materiałami wysokiej klasy, duże hale, przestronne lobby, strefy sportu, basen, SPA i inne udogodnienia w budynku.
		Dobry	Budynek wybudowany w typowym standardzie, znajdujący się w dobrym stanie technicznym. Części wspólne wykończone materiałami dobrej jakości, lobby i zaplecze rekreacyjne na średnim poziomie.
4.	Wielkość lokalu	Mała	Poniżej 200 m².
		Średnia	Od 201 do 400 m².
		Duża	Powyżej 400 m².
5.	Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry	Lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie, przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości, przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań aranżacyjnych, w pełni wyposażony.
		Dobry	Lokal wykończony w dobrym standardzie, przy użyciu materiałów dość dobrej jakości, przy zastosowaniu typowych rozwiązań aranżacyjnych.
		Zadawalający	Lokal niewykończony, charakteryzujący się deweloperskim standardem wykończenia lub lokal wykończony w niskim standardzie, wymagający poniesienia dodatkowych kosztów finansowych na remoncie.
6	Powierzchnie przynależne	Występują	Do lokalu przynależą dodatkowe powierzchnie np.: tarasy, komórki, pomieszczenia gospodarcze lub miejsca postojowe.
		Brak	Do lokalu nie przynależy dodatkowa powierzchnia.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_n$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$C_{max} = 34\,131,07 \text{ zł/m}^2$

$C_{min} = 11\,661,16 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 22\,469,91 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 5).

Tabela 5: Wagi cech

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]
1	Lokalizacja ogólna	25%	5 617,48 zł
2	Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	15%	3 370,49 zł
3	Standard budynku	10%	2 246,99 zł
4	Wielkość lokalu	15%	3 370,49 zł
5	Standard wykończenia lokalu	30%	6 740,97 zł
6	Powierzchnia przynależna	5%	1 123,60 zł
Ogółem:		100	22 469,91 zł

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 4



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr UT 1 U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

nieruchomości zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość, które przedstawiono poniżej. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C i D.

#### Nieruchomość A

Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy 16A

Transakcja z dnia 17-10-2020 r.  
Położenie:  
Międzyzdroje  
ul. Bohaterów Warszawy 16A  
Lokalizacja ogólna – średnio korzystna  
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,  
odległość od linii brzegowej – korzystna  
Standard budynku – dobry  
Wielkość lokalu – mała  
Standard wykończenia lokalu –  
zadawalający  
Powierzchnie przynależne – brak

Cena transakcyjna netto:  
2 666 891,32 zł  
Cena jednostkowa: 15 069,74 zł/m<sup>2</sup>



#### Nieruchomość B

Gdańsk, ul. Chmielna 10

Transakcja z dnia 16-12-2020 r.  
Położenie:  
Gdańsk  
ul. Chmielna 10  
Lokalizacja ogólna – bardzo korzystna  
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,  
odległość od linii brzegowej – bardzo  
korzystna  
Standard budynku – bardzo dobry  
Wielkość lokalu – średnia  
Standard wykończenia lokalu – bardzo  
dobry  
Powierzchnie przynależne – występują

Cena transakcyjna netto:  
11 635 623,73 zł  
Cena jednostkowa: 34 131,07 zł/m<sup>2</sup>

W budynku: sauna, basen (czynny przez  
cały rok), spa i centrum odnowy  
biologicznej.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

38

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

#### Nieruchomość C

Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd 14b

Transakcja z dnia 09-07-2020 r.  
Położenie:  
Międzyzdroje  
ul. Promenada Gwiazd 14b  
Lokalizacja ogólna – średnio korzystna  
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,  
odległość od linii brzegowej – korzystna  
Standard budynku – dobry  
Wielkość lokalu – mała  
Standard wykończenia lokalu –  
zadowalający  
Powierzchnie przynależne – brak

Cena transakcyjna netto:  
1 171 643,00 zł  
Cena jednostkowa: 15 794,59 zł/m<sup>2</sup>

Lokalizacja blisko morza.

Apartamentowiec mieści się przy  
promenadzie, 10 minut do  
międzyzdrojskiego moła.



#### Nieruchomość D

Gdynia, ul. Batorego 7

Transakcja z dnia 06-04-2022 r.  
Położenie:  
Gdynia  
ul. Batorego 7  
Lokalizacja ogólna – korzystna  
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia,  
odległość od linii brzegowej – średnio  
korzystna  
Standard budynku – dobry  
Wielkość lokalu – duża  
Standard wykończenia lokalu –  
zadowalający  
Powierzchnie przynależne – występują

Cena transakcyjna netto:  
9 990 000,00 zł  
Cena jednostkowa: 11 661,16 zł/m<sup>2</sup>

Na parterze znajdują się lokale  
usługowe. Piętra od pierwszego do  
szóstego zajmują apartamenty. Dwie  
najwyższe kondygnacje zajmują lokale  
dwukondygnacyjne, powstały tu soft  
lofty.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

39

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

#### WYCENA LOKALU U1

Tabela 6 zawiera obliczenia wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prawa własności do lokalu U1 - jako średnia arytmetyczna wartości cząstkowych, wyznaczonych w parach porównawczych.

Tabela 6: Wycena lokalu U1

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A.	B.	C.	D.
Adres	Międzyzdroje, ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy	Gdańsk, ul. Chmielna	Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd	Gdynia, ul. Bałtego
Data transakcji	xxx	2020-10-17	2020-12-16	09.07.2020	06.04.2022
P.u. lokalu	1004,29	176,97	340,91	74,18	856,69
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	15 069,74 zł	34 131,07 zł	15 794,59 zł	11 661,16 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	-5 617,48 zł	0,00 zł	-2 808,74 zł
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	korzystna	korzystna	bardzo korzystna	korzystna	średnio korzystna
	xxx	0,00 zł	-1 685,24 zł	0,00 zł	1 685,24 zł
Standard budynku	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
	xxx	2 246,99 zł	0,00 zł	2 246,99 zł	2 246,99 zł
Wielkość lokalu	bardzo duża*	mała	średnia	mała	duża
	xxx	-5 055,73 zł	-3 370,48 zł	-5 055,73 zł	-1 685,24 zł
Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry**	deweloperski	bardzo dobry	deweloperski	deweloperski
	xxx	10 111,46 zł	0,00 zł	10 111,46 zł	10 111,46 zł
Powierzchnie przynależne	występują	brak	występują	brak	występują
	xxx	1 123,50 zł	0,00 zł	1 123,50 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		8 426,23 zł	-10 673,20 zł	8 426,23 zł	9 549,71 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		23 495,97 zł	23 457,87 zł	24 220,82 zł	21 210,87 zł
Współczynnik korekcyjny K:			0,95		
CENA ŚREDNIA 1m <sup>2</sup> p.u. lokalu			21 941,56 zł		

\*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na znacznie większą powierzchnię użytkową lokalu w stosunku do lokali przyjętych do analizy.

\*\*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na bardzo korzystny standard wykończenia lokalu, kompleksowe wykończenie w wysokim standardzie.

Współczynnik K: 0,95 - ze względu na fakt, iż część powierzchni użytkowej lokalu znajduje się na kon. -1 (308,39 m<sup>2</sup>) o niższym standardzie (chłodnia, magazyny, szatnia i inne pomieszczenia), w procesie wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny K z przedziału 0,9-1,1 na poziomie 0,95 aby uwzględnić ten fakt w oszacowanej wartości.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr U1 wynosi:



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

4U

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

$$W_N = P_v \times C_i \text{ m}^2 = 1004,29 \text{ m}^2 \times 21 \text{ 941,56 zł/m}^2 = 22 \text{ 035 689,29 zł}$$

**Przyjęto po zaokrągleniu: 22 000 000 zł**

Słownie: Dwadzieścia dwa miliony złotych.

WYCENA LOKALU U3

Tabela 7 zawiera obliczenia wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prawa własności do lokalu U3 - jako średnia arytmetyczna wartości cząstkowych, wyznaczonych w parach porównawczych.

**Tabela 7:** Wycena lokalu U1

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIEUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIEUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A.	B.	C.	D.
Adres	Międzyzdroje, ul. Gryfa Pomorskiego 70B	Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy	Gdańsk, ul. Chmielna	Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd	Gdynia, ul. Batorego
Data transakcji	xxx	2020-10-17	2020-12-16	09.07.2020	06.04.2022
P.u. lokalu	1434,55	176,97	340,91	74,18	856,69
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	15 069,74 zł	34 131,07 zł	15 794,59 zł	11 661,16 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna xxx	średnio korzystna 0,00 zł	bardzo korzystna -5 617,48 zł	średnio korzystna 0,00 zł	korzystna -2 808,74 zł
Ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej	korzystna xxx	korzystna 0,00 zł	bardzo korzystna -1 685,24 zł	korzystna 0,00 zł	średnio korzystna 1 685,24 zł
Standard budynku	bardzo dobry xxx	dobry 2 246,99 zł	bardzo dobry 0,00 zł	dobry 2 246,99 zł	dobry 2 246,99 zł
Wielkość lokalu	bardzo duża* xxx	mała -5 055,73 zł	średnia -3 370,48 zł	mała -5 055,73 zł	duża -1 685,24 zł
Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry** xxx	deweloperski 10 111,46 zł	bardzo dobry 0,00 zł	deweloperski 10 111,46 zł	deweloperski 10 111,46 zł
Powierzchnie przynależne	występują xxx	brak 1 123,50 zł	występują 0,00 zł	brak 1 123,50 zł	występują 0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		8 426,23 zł	-10 673,20 zł	8 426,23 zł	9 549,71 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		23 495,97 zł	23 457,07 zł	24 220,02 zł	21 210,07 zł
Współczynnik korekcyjny K:			1,10		
CENA ŚREDNIA 1m <sup>2</sup> p.u. lokalu			25 406,02 zł		

\*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na znacznie większą powierzchnię użytkową lokalu w stosunku do lokali przyjętych do analizy.

\*\*Ekstrapolacja cechy o pół przedziału z uwagi na bardzo korzystny standard wykończenia lokalu, kompleksowe wykończenie w wysokim standardzie.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

41

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Współczynnik K: 1,10 - ze względu na fakt, iż żaden z analizowanych lokali nie posiadał strefy basenowej, w procesie wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny K z przedziału 0,9-1,1 na poziomie 1,1 aby uwzględnić ten fakt w oszacowanej wartości.

**Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr U3 wynosi:**

$$W_N = P_v \times C_i \times m^2 = 1434,55 \text{ m}^2 \times 25 406,02 \text{ zł/m}^2 = 36 446 205,99 \text{ zł}$$

**Przyjęto po zaokrągleniu: 36 400 000 zł**

Słownie: Trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych.

## 10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B została określona na poziomie:

**dla lokalu U1 o pow. uż. 1 004,29 m<sup>2</sup> (pow. całkowitej 1 184,31 m<sup>2</sup>):**

**22 000 000 zł**

Słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych

21 941,56 zł/m<sup>2</sup>

**dla lokalu U3 o pow. 1 434,55 m<sup>2</sup> (pow. całkowitej 2 313,81 m<sup>2</sup>):**

**36 400 000 zł**

Słownie: trzydzieści sześć milionów czterysta tysięcy złotych

25 406,02 zł/m<sup>2</sup>

Oszacowane wartości uwzględniają atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, ekspozycja lokalu, walory otoczenia, odległość od linii brzegowej, standard budynku, wielkość lokalu, standard wykończenia lokalu a także powierzchnie przynależne do lokalu. Wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowych lokali U1 i U3 wynosi odpowiednio 21 941,56 zł/m<sup>2</sup> i 25 406,02 zł/m<sup>2</sup>. Wartości te zawierają się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym i kształtuje się powyżej ceny średniej, głównie ze względu na bardzo wysoki standard wykończenia budynku i lokali oraz położenie w pierwszej linii zabudowy względem linii brzegowej morza.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności do lokali użytkowych przeanalizowano rynek nieruchomości z miejscowości nadmorskich zlokalizowanych na terenie województwa zachodniopomorskiego i pomorskiego. Okres monitorowania rynku od stycznia 2020 r. do dnia wyceny.

## 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

### Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieje jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że budynek został wybudowany i jest użytkowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

42

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 5) Przyjęto, że budynek/ki posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 6) Przyjęto, że nieruchomość/ci jest podłączona lub może być podłączona bez ponadprzeciętnych kosztów do publicznej sieci mediów, w tym do sieci gazowej, elektrycznej, wodnej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej.
- 7) Przyjęto, że w czasie budowy lub przebudowy budynku nie użyto lub nie zostaną użyte żadne szkodliwe lub niebezpieczne materiały oraz technologie, w tym cement z domieszką glinu, dodatku chlorku wapnia, płyty drewnopochodne jako stałe pokrycie oraz inne podobne materiały. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania tego zakresu.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 9) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

#### Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączę mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) W treści zachowano wyciąg z operatu szacunkowego.
- 4) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 5) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 6) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
- 7) Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za obciążenia nieujawnione w dziale III księgi wieczystej.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

43

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

## 12. Załączniki

1. Mapy lokalizacyjne
2. Protokół z badania księgi wieczystej
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Dane z ewidencji gruntów i budynków
5. Decyzje administracyjne
6. Rzuty lokali
7. Obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością
8. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego



**Joanna Szablowska-Chann**  
rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia nr 4530

Warszawa, dnia 14.10.2022 r.

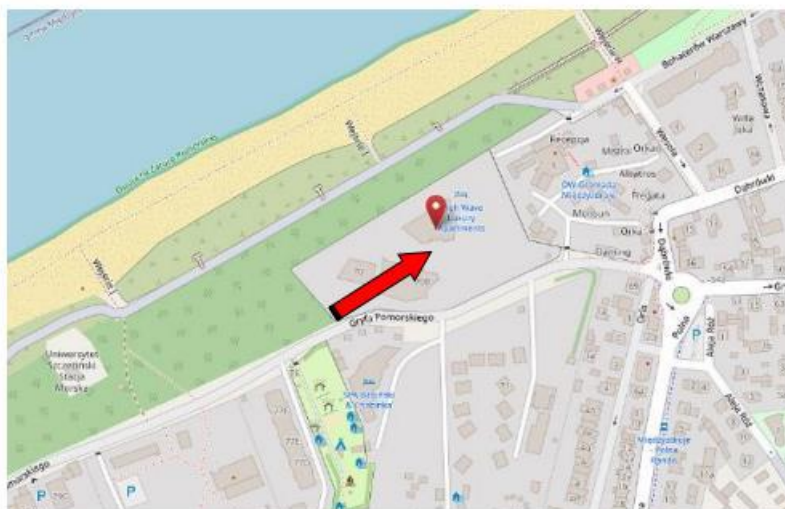


wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

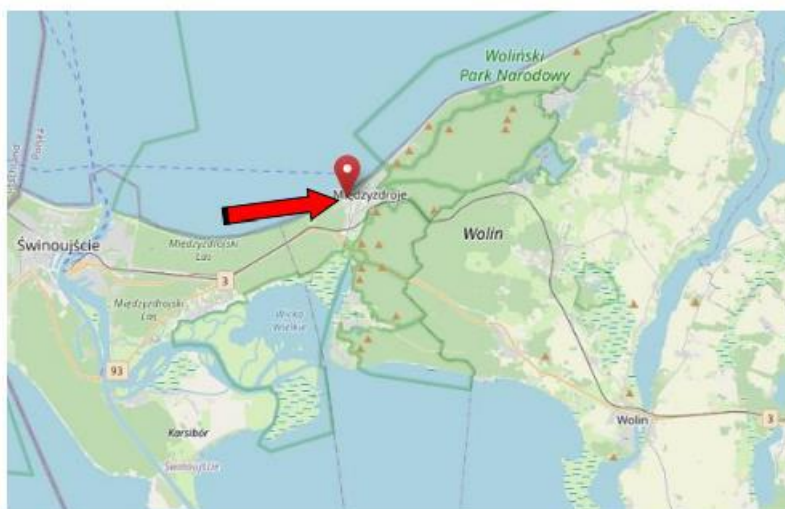
44

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Załącznik nr 12.1.  
Mapy lokalizacyjne**



**Lokalizacja szczegółowa nieruchomości**



**Lokalizacja ogólna nieruchomości**



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

**Załącznik nr 12.2.**  
**Protokół z badania księgi wieczystej**

**PROTOKÓŁ**

z badania zapisów zawartych w Księdze Wieczystej Nr SZ1W/00005394/8 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu (według stanu z dnia 14.10.2022 r):

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

**Dział I „Oznaczenie nieruchomości”**

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 446/1

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704\_4.0020, Międzyzdroje 20

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Ulica: Gryfa Pomorskiego 70 A, Gryfa Pomorskiego 70 B, Gryfa Pomorskiego 70 C

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Numer działki: 195

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.195

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 320704\_4.0016, Międzyzdroje 16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,9226 ha

Budynki:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.1\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 A

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 4 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.2\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 B

Liczba kondygnacji: 13,0

Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):

Wyodrębniono 3 lokale.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):

zachodniopomorskie, kamieński, Międzyzdroje, Międzyzdroje,

Identyfikator budynku: 320704\_4.0020.446/1.3\_BUD

Identyfikator działki: 320704\_4.0020.446/1



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

46

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 193 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gryfa Pomorskiego 70 C  
Liczba kondygnacji: 13,0  
Przeznaczenie budynku: 110 – budynki mieszkalne  
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie  
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):  
Wyodrębniono 7 lokali.

#### Dział I „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

#### Dział II „Własność”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych KW

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1250492 / 1318171

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS): TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, warszawa, 368411583, 0000697095.

W dziale II znajduje się 12 wpisów dotyczących wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali.

#### Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wzmianki:

65 wzmianek dotyczących wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności lub wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa

W dziale III znajduje się szereg roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, wynikających z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Ponadto znajduje się roszczenie nr 518 o następującej treści: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

#### Dział IV „Hipoteka”

Wzmianka:

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 145 500 000,00 (sto czterdzieści pięć milionów pięćset tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 369519696, KRS 0000719628) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta TL 16 z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii d, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- obowiązki wynikające z umowy poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, to jest obowiązek zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez Spółkę GHD Emitent 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nip: 5213943538, REGON: 520265807, KRS 0000928746) na podstawie uchwały nr 1 zarządu emitenta z dnia 11 stycznia 2022 roku w sprawie emisji obligacji serii A1, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń;

- roszczenia wynikające z umów pożyczek wraz z umowami przelewu wierzytelności, to jest



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

zwrotu pożyczek w łącznej wysokości 68.798.624,95 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych w rozumieniu kodeksu cywilnego w skali roku, w terminie do dnia 11 grudnia 2023 roku, na warunkach przewidzianych postanowieniami: umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz umowy pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku - zmienionej aneksem z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz ewentualnych należności ubocznych, jak również innych kosztów zgodnie z ww. Umowami obciążających pożyczkobiorcę.

1) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii D na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę TL16 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2) umowa poręczenia z dnia 11 stycznia 2022 roku, dotycząca obowiązku zapłaty należności z tytułu wykupu obligacji serii A1 na okaziciela, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę GHD Emitent Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

3) umowa pożyczki wraz z umową przelewu wierzytelności z dnia 23 lipca 2021 roku zmieniona aneksem z dnia 11 stycznia 2022 r.

Księga współobciążona: SZ1W/57262/3

Wierzyciel hipoteczny:

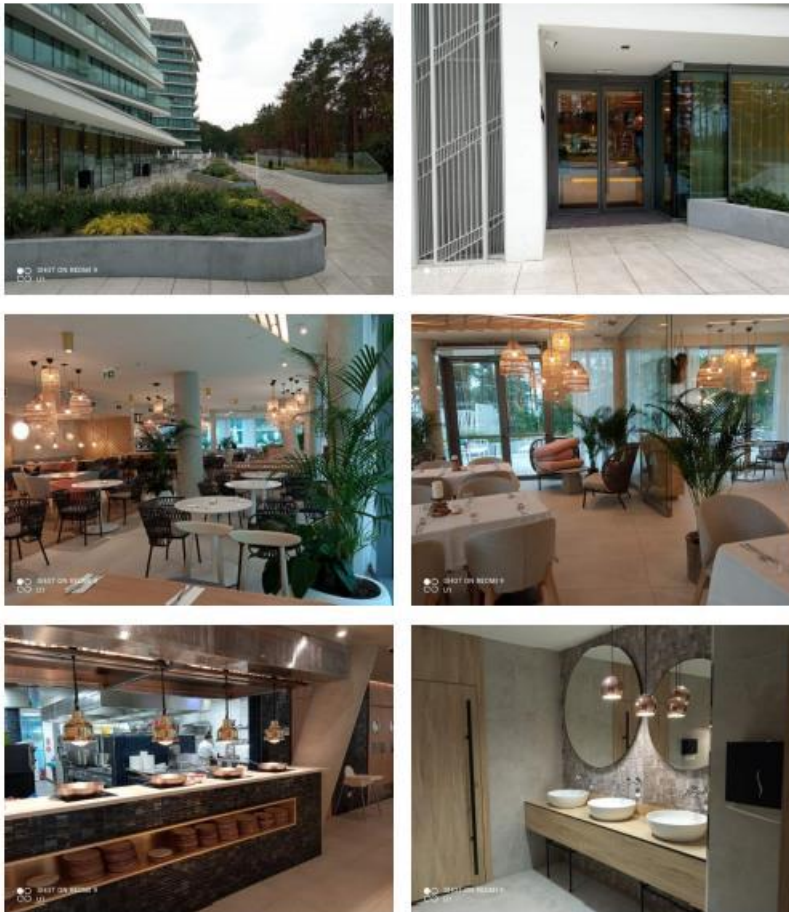
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, warszawa, 366574074, 0000663768



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

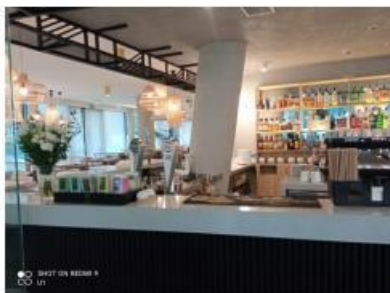
**Załącznik nr 12.3.**  
**Dokumentacja fotograficzna**

**Lokal U1**



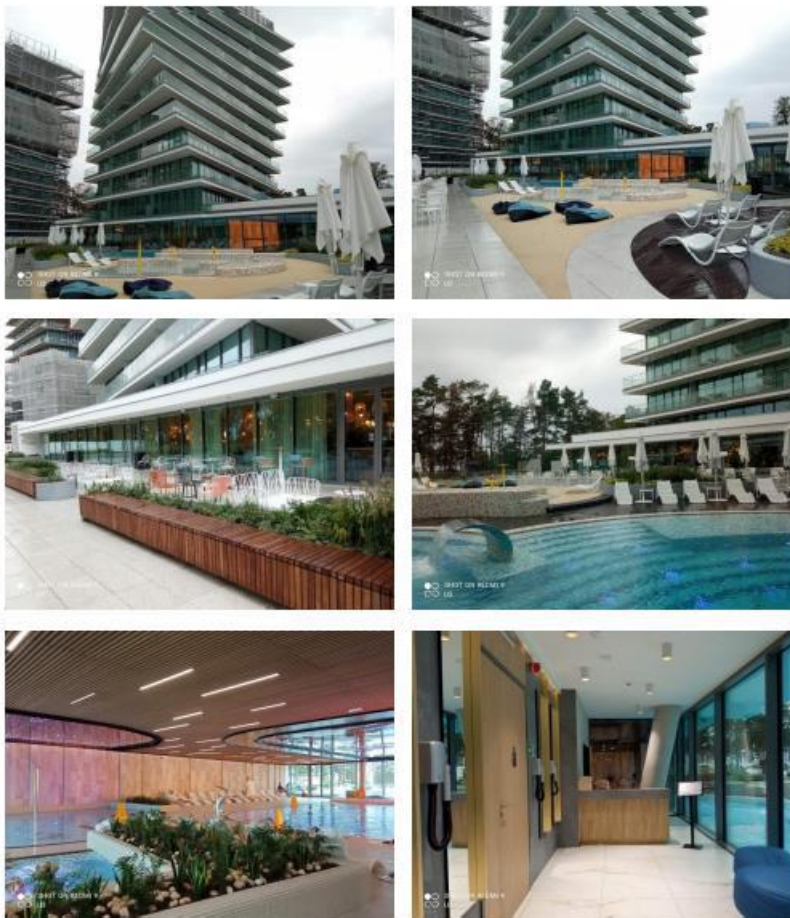
Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

#### Lokal U1



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalí niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

#### Lokal U3

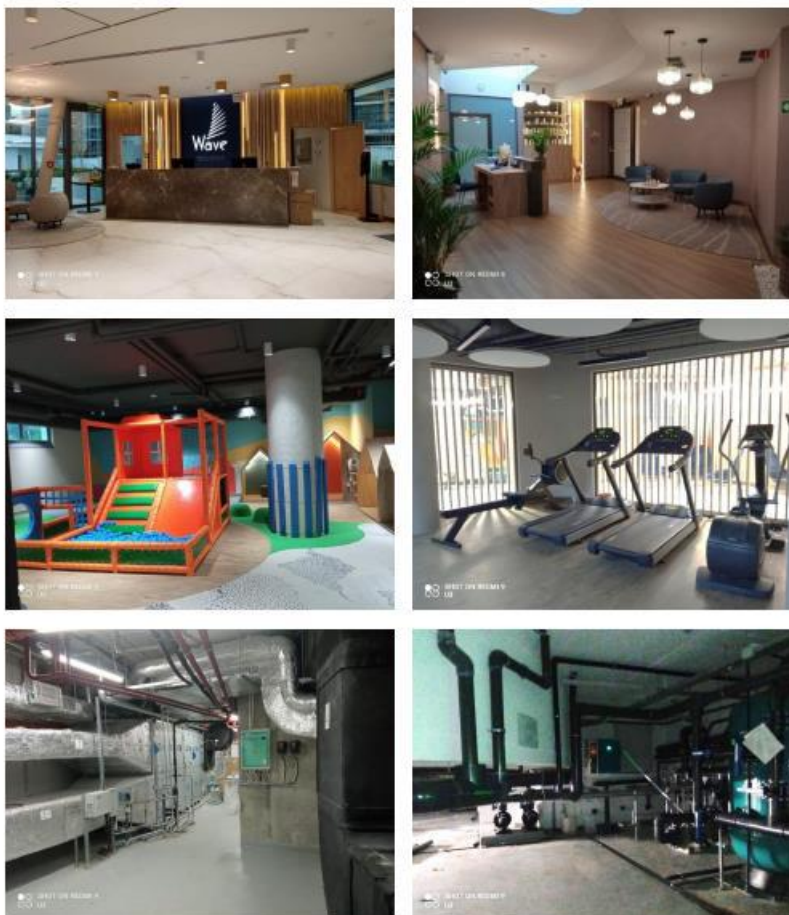


wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

51

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

#### Lokal U3



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Załącznik 12.4.**  
**Dane z ewidencji gruntów i budynków**

<b>STAROSTA KAMIEŃSKI</b> <b>ul. Wołńska 7b</b> <b>72-400 Kamień Pomorski</b> <small>Gik.6521.2860.2022</small>		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0016, Międzyzdroje 16 Miejscowość: Międzyzdroje (dTERYT: 0979248)					
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> <small>według stanu na dzień: 2022-07-22 11:47:23</small>							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0016.030							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b> UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu wiadania własność grupa rejestrowa: 15.1 Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 368411583 Siedziba: 02-555 Warszawa ul. Puławska 2							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidenc.-cyfrowej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	działki [ha]	Numer księgi wieczystej
	195		Tereny przemysłowe: Inne tereny zabudowane	Ba B1	0.0088 0.0951	0.1039	SZ1W/00005394/B
Identyfikator działki: 320704_4.0016.195 INFORMACJE DODATKOWE: 195 działka położona na obszarze pasa ochronnego							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1039							
<b>KLAUZULE</b> Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księgach wieczystej							

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

*[Podpis]*  
Agnieszka Nowak



4 up. Starosty Kamieńskiego

*[Podpis]*  
Agnieszka Nowak

(mg / natręta owy używane)

Strona 1 z 1

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

STAROSTA KAMIENSKI  
Oznaczenie organu  
Znak: GIK.6621.2850.2022

Województwo: zachodniopomorskie  
Powiat: kamieński  
Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto  
Obręb ewidencyjny: 320704\_4.0016 Międzyzdroje 16

**Wrys z mapy ewidencyjnej**  
Skala 1:500

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Adnotacje

Wykonał Agnieszka Nowak  
podpis wykonawcy

Kamień Pomorski dn. 22-07-2022 r.

Adnotacje

Województwo zachodniopomorskie  
Powiat kamieński  
Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto  
Obręb ewidencyjny: 320704\_4.0016 Międzyzdroje 16

podpis

Kamień Pomorski dn. 22-07-2022 r.

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

<b>STAROSTA KAMIENSKI</b> ul. Wolińska 7b 72-400 Kamień Pomorski Gix 6621 2650.2022		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (idTERYT: 0979248)																			
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> według stanu na dzień: 2022-07-22 10:53:13																					
Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1																					
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b> UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: TL 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 369411553 Siedziba: 02-556 Warszawa ul. Puławska 2																					
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ark. mapy</th> <th rowspan="2">Numer działki ewidenc. (j/n)</th> <th rowspan="2">Położenie gruntów</th> <th rowspan="2">Opis użytku</th> <th rowspan="2">Symbol klasyfikacji</th> <th colspan="2">Powierzchnia</th> <th rowspan="2">Numer księgi wieczystej</th> </tr> <tr> <th>użytku [ha]</th> <th>działki [ha]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>446/1</td> <td>ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C</td> <td>Tereny mieszkaniowe</td> <td>B</td> <td>0.8187</td> <td>0.8187</td> <td>621W/00005304/8</td> </tr> </tbody> </table>				Ark. mapy	Numer działki ewidenc. (j/n)	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasyfikacji	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej	użytku [ha]	działki [ha]		446/1	ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Tereny mieszkaniowe	B	0.8187	0.8187	621W/00005304/8
Ark. mapy	Numer działki ewidenc. (j/n)	Położenie gruntów	Opis użytku						Symbol klasyfikacji	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej									
				użytku [ha]	działki [ha]																
	446/1	ul. Gryfa Pomorskiego 70A ul. Gryfa Pomorskiego 70B ul. Gryfa Pomorskiego 70C	Tereny mieszkaniowe	B	0.8187	0.8187	621W/00005304/8														
Identyfikator działki: 320704_4.0020.446/1 INFORMACJE DODATKOWE: 446/1 działka położona na obszarze gęstej zabudowy																					
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.8187																					
<b>KLAUZULA:</b> Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej																					

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

(podpis)

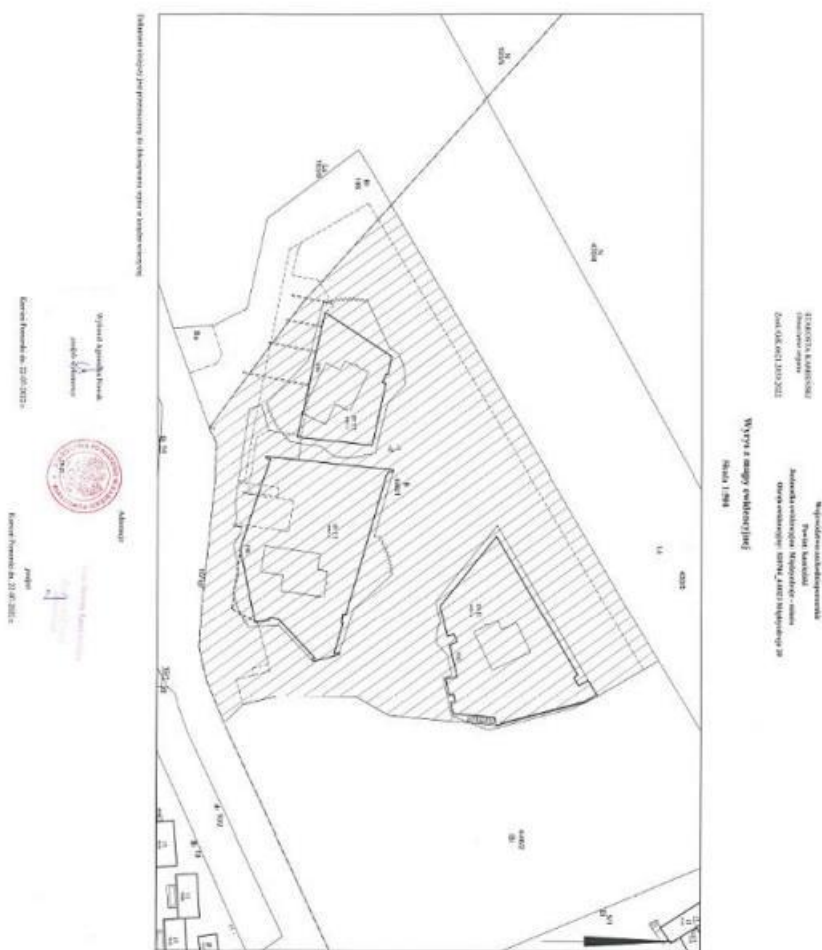


Agnieszka Nowak

(imię / nazwisko osoby upoważnionej)

Strona 1 z 1

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 193 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70G i 70B



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

<b>STAROSTA KAMIEŃSKI</b> <b>ul. Wołńska 7b</b> <b>72-400 Kamień Pomorski</b>		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (dTERYT: 0979248)					
<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b> według stanu na dzień: 2022-07-22 11:52:51							
Pozycja kartoteki lokali: 320704_4.0020.446/1.3_BUD							
Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020 G1							
<b>LOKALE</b>							
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba kondygnacji	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk. lokalu [m²]	Pole pow. przyn. [m²]	Numer księgi wieczystej
U1	ul. Gryfa Pomorskiego 70C nrlok U1	niemieszkalny	1	3-inne	1004.29	181.02	
Identyfikator lokalu: 320704_4.0020.446/1.3_BUD U1_LOK Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.6187 [ha] Pomieszczenia przynależne do lokalu: Rodzaj: Pow. [m2] Identyfikator budynku Uwagi inne: 24.87 320704_4.0020.446/1.3_BUD inne: 7.35 320704_4.0020.446/1.3_BUD inne: 148.80 320704_4.0020.446/1.3_BUD							
<b>KLAUZULE:</b> Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

*[Podpis]*  
podpis



z up. Starosty Kamieńskiego

*[Podpis]*  
Agnieszka Nowak

(zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów)

Strona 1 z 1

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

<b>STAROSTA KAMIENSKI</b> <b>ul. Wolńska 7b</b> <b>72-400 Kamień Pomorski</b>		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: kamieński Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto Obręb ewidencyjny: 320704_4.0020, Międzyzdroje 20 Miejscowość: Międzyzdroje (dTERYT: 0575248)						
<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b> według stanu na dzień: 2022-07-22 11:52:51								
Pozycja kartoteki lokali: 320704_4.0020.446/1.2_BUD Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 320704_4.0020.G1								
<b>LOKALE</b>								
Numer ewidencyjny lokalu LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacje	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk. lokalu [m <sup>2</sup> ]	pow. przyn. [m <sup>2</sup> ]	Numer księgi wieczystej
U3	ul. Gryfa Pomorskiego 70B mrok U3	mieszkalny	1	1	20 inne	1434.05	879.26	
Identyfikator lokalu: 320704_4.0020.446/1.2_BUD U3_LOK Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.8157 [ha] Pomieszczenia przynależne do lokalu:								
Rodzaj	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Identyfikator budynku		Uwagi				
Inne	151.82	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	7.85	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	5.49	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	53.60	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	9.76	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	9.29	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	164.73	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	14.41	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	91.36	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	29.39	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	11.45	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	16.90	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	6.37	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	30.18	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	6.67	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	60.92	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	6.73	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	161.23	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	12.84	320704_4.0020.446/1.2_BUD						
Inne	36.77	320704_4.0020.446/1.2_BUD						

**KLAUZULE**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 2022-07-22

dokument sporządzony przez: Agnieszka Nowak

(podpis)



Kamień Pomorski, dnia: 2022-07-22

*Ag. Starosta kamieńskiego*

*Agnieszka Nowak*

(zgodnie z naziskiem osoby (osób) podpisanej)

Strona 1 z 1

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Załącznik 12.5.**  
**Decyzje administracyjne**

STAROSTA KAMIENSKI  
ul. Wolności 7  
79-400 Kamień Pomorski

Boś.6740.679.2017.TK

Kamień Pomorski, dnia 19 lutego 2018 r.

**DECYZJA NR 62 /2018**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 07.12.2017 r.

**zatwierdzam projekt budowlany<sup>2)</sup> i udzielam pozwolenia na budowę 1)**

dla:

**Comfortime Baltica Sp. z o.o. ,**  
**Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa**

obejmujące:

" Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej ( budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1 i 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 ".

Autor projektu budowlanego: mgr inż. arch. **Piotr Michał Chojara** posiadający uprawnienia budowlane Nr 82/WPOKK/UpB/2011 z dnia 12 grudnia 2011 roku w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - wpisany na listę Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod numerem WP-0902.

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego w sposób niezagrożący bezpieczeństwu ludzi i mienia, na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego
  - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

59

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70G i 70B.

- postępowanie z odpadami powstającymi w czasie robót budowlanych powinno być zgodne z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1987 z późn. zm.).

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Inwestor jest zobowiązany zapewnić:

- objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
- inspektora nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności

Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

- prowadzić dziennik budowy,
- umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
- odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

3. Rozwiązania projektowe w zakresie odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych powinny być zgodne z zapisami pkt. 1.8. tiret 4 decyzji Burmistrza Międzyzdrojów nr 80/17 z dnia 31 października 2017 roku, znak: PPZ.6730.28.4691.2017.SJ o zmianie decyzji Burmistrza Międzyzdrojów nr 82/12 z dnia 18 listopada 2012 roku, znak: PPZ.6730.6.984.2012.SJ o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji do aktualnie obowiązujących przepisów – art. 76 ustawy Prawo wodne ( Dz.U. z 2017 roku, poz. 1566).

4. Wody opadowe z terenów utwardzonych nie mogą być odprowadzane na teren pasa technicznego.

5. Wyklucza się możliwość naruszenia granicy pasa technicznego, zarówno podczas realizacji oraz późniejszej eksploatacji obiektów budowlanych ( w tym zabrania się na obszarze pasa technicznego przemieszczania i składowania sprzętu budowlanego, materiałów budowlanych itp.). W szczególności należy zabezpieczyć teren budowy podczas prowadzenia robót budowlanych związanych z realizacją garażu podziemnego w pobliżu granicy z działką nr 430/3, obręb 20 Międzyzdroje ( obszar pasa technicznego).

6. Oświetlenie zewnętrzne obiektów na terenie objętym inwestycją, widoczne od strony akwenu, nie może przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno kolorem, wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł, a także nie może utrudniać jego identyfikacji, a także powodować oślepiania jednostek manewrujących na pobliskim akwenu.

7. Prowadzenie robót budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy pasa technicznego brzegu wód morskich. ( tj. od granicy z ww działką nr 430/3) wymaga zgłoszenia i uzgodnienia w placówce terenowej Urzędu Morskiego w Szczecinie- w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Międzyzdrojach, ul. Marii Curie- Skłodowskiej 18, 72-

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieskalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

500 Międzyzdroje, tel. (91) 328 01 19,

8. Od strony pasa technicznego, tj. od strony północnej, ogrodzenie działki nie powinno mieć furtek i bram.

#### UZASADNIENIE

W dniu 07 grudnia 2017 roku Comfortime Baltica Sp. z o.o., Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa przez ustanowionego pełnomocnika -Piotra Chojarę- MODOarchitektura Sp. z o.o., ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań złożyła do Starosty Kamieńskiego wniosek o pozwolenie na : „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej ( budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 430/1 i 430/2, obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70”.

Wraz z wnioskiem o pozwolenie przedłożono:

1. cztery egzemplarze projektu budowlanego podpisane przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane, zawierające zaświadczenie projektanta o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, aktualne na dzień opracowania projektu budowlanego,
2. oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
3. decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr 82/12 z dnia 08 listopada 2012 roku o warunkach zabudowy oraz zmiana ww decyzji z dnia 31 października 2017 roku Nr 80/17,
4. decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr SGK.6220.9.2015.ES.15 z dnia 29 września 2016 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia opisanego w tytułowej decyzji, jej sprostowanie z dnia 19 grudnia 2016 roku Nr SGK.6220.9.2015.ES.18 oraz jej zmiana z dnia 29 sierpnia 2017 roku Nr SGK.6220.10.2017.ES.5.

Autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane). Projektant określił, że oddziaływanie projektowanego obiektu obejmuje działki inwestora nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, 9/1, 430/1, 430/2 oraz 430/3 (pas techniczny) obręb 20 miasta Międzyzdroje. W dniu 07 grudnia 2017 roku Organ administracji architektoniczno-budowlanej wszczął postępowanie w sprawie złożonego wniosku o pozwolenie na budowę. W dniu 27 grudnia 2017 roku Organ przesłał projekt pozwolenia na budowę wraz z projektami budowlanymi do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie celem ich uzgodnienia. W dniu

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

15 stycznia 2018 roku Starosta Kamieński wystosował wniosek do Dyrektora Urzędu Morskiego o przesunięcie terminu uzgodnienia projektu decyzji ze względu na konieczność zmiany projektu zagospodarowania ww działek wynikających ze znowelizowania norm co do np. projektowanych miejsc postojowych. W dniu 16 stycznia 2018 roku Dyrektor Urzędu Morskiego przedłużył termin uzgodnienia dokumentacji. W dniu 1 lutego 2018 roku na wniosek pełnomocnika Inwestora rozszerzono krąg stron o właściciela i użytkownika działek 9/1( Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA” ) oraz 430/3 ( Skarb Państwa – Urząd Morski – pas techniczny).

W dniu 5 lutego 2018 roku (data wpływu do Starostwa 06 lutego 2018 roku) projekt pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym uzgodniono z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie z uwagami, które ujęto w punktach od 3 do 8 niniejszej decyzji, Postanowienie Nr GPG I. 60572.2.Mi.1.8.18.

Pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag oraz zastrzeżeń.

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiłem rozstrzygnąć jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wys. 490,00 zł + 349,00 zł + 326,00 zł + 129,00 zł + 464,00 zł + 539,00 zł ( basen) = 2297,00 na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1827).



Z up. Starosty  
Jarosław Zakrzewski  
Naczelnik Wydziału Budownictwa  
i Inwestycji Budowlanych  
ul. Białostocka 17, 74-200

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora-Piotr Chojara- MODOarchitektura Sp. Z o.o., ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań, + 2 egz. proj. bud.,
2. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin,

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

3. Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”

ul. Plac Powstańców Warszawy 2, 00-030 Warszawa,

4. Gmina Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje

5. Boś, a/a.+ 1 egz. proj. bud.

Decyzja nr 62/1618/2014 z dnia 11.07.2014  
stała się obowiązkiem z dniem 08.05.2014  
13.05.2014  
INSPEKTOR  
Prawo budowlane

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje ,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim+ 1 egz. proj. bud.,
3. Wydział Geodezji i Kartografii - Starostwo Powiatowe w/m + kopia projektu zagospodarowania działki.
4. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie , ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa

i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 193 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

STAROSTA KAMIENSKI  
ul. Winogrody 7b  
72-462 Kamień Pomorski

Boś.6740.563.2020.TK

Kamień Pomorski, dnia 04 grudnia 2020 r.

## DECYZJA Nr 645/2020

Na podstawie przepisów art. 36 a, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz.1333 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.256 z późniejszymi zmianami) – po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: TL 14 Sp. z o.o. „Sp. K., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, przez ustanowionego pełnomocnika Piotra Chojare, reprezentującego firmę MODOarchitektura Sp. z o.o. ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań (adres do korespondencji: MODOarchitektura Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) o zmianę decyzji Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej ( budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową ( hol wejściowy i recepcję), rozbudowę budynku C ( powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 ( aktualnie: nr 446/1 i nr 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70” oraz zatwierdzenie aneksu Nr 2.”

1. **Zmianiam decyzje Starosty Kamieńskiego** Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku (przenoszącą ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku (aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej ( budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalni mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdrojów, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową ( hol wejściowy i recepcję), rozbudowę budynku C ( powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 ( aktualnie: nr 446/1 i 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdrojów, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70"

2. Zatwierdzam aneks Nr 2 do projektu budowlanego: wymieniony w pkt 1 decyzji.
3. Planowane obiekty, widoczne od strony Bałtyku, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia światła- ma to na celu wykluczenie możliwości pomyłki w interpretacji znaków przez nawigatorów,
4. Oświetlenie planowanych obiektów, widoczne od strony Bałtyku nie może powodować oślepienia załogi na jednostkach manewrujących na przyległym akwenie.
5. Podczas realizacji i eksploatacji inwestycji zabrania się wykorzystywania terenu pasa technicznego( tj. działki nr 430/3 obręb 20 Międzyzdrojów i działki nr 193/2 obręb 16 Międzyzdrojów) jako miejsca składowania materiałów budowlanych, parkowania pojazdów itp. oraz jakiegokolwiek ingerencji w stan istniejący tego terenu,
6. Prowadzenie prac ziemnych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy pasa technicznego wymaga zgłoszenia w placówce terenowej Urzędu Morskiego w Szczecinie- w Obwodzie Ochrony Wybrzeża w Międzyzdrojach, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 18, 72-500 Międzyzdroje, tel. (91) 328 01 19,
7. Pozostałe warunki zawarte w decyzjach: 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku ( przenosząc ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku ( aneks Nr 1) Starosty Kamieńskiego pozostają bez zmian.

#### UZASADNIENIE

Inwestor: w dniu 15 października 2020 roku TL 14 Sp. z o.o., Sp. k., ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, przez ustanowionego pełnomocnika Piotra Chojarę, reprezentującego firmę MODOArchitektura Sp. z o.o. ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań ( adres do korespondencji: MODOArchitektura Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) złożyła do Starosty Kamieńskiego wniosek o zmianę decyzji Nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z postanowieniem o sprostowaniu omyłki Nr: Boś.679.2018.TK z dnia 30 marca 2018 roku oraz decyzji Nr 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 roku ( przenosząc ww pozwolenie na obecnego inwestora) oraz decyzji Nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku ( aneks Nr 1) dot. pozwolenia na: „ Rozbiórkę budynku trafostacji oraz budynku recepcji na działce nr 8, obręb 20, Międzyzdroje oraz budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo- rekreacyjnej ( budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi turystycznej), zagospodarowaniem terenu obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym z wewnętrzną instalacją gazową, realizowaną na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i nr 430/2 obręb 20 miasta Międzyzdrojów, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70 w zakresie „Zmiany projektu zagospodarowania terenu związanego ze zmianą strefy wejścia przed budynkiem B, rozbudową budynku B o dodatkową część parterową ( hol wejściowy i recepcję),

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalów mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdrojów, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

rozbudowę budynku C (powiększenie części restauracyjnej na parterze), zmianą strefy wejścia na plażę, zmianą przebiegu drogi pożarowej między budynkami B, C, D i E oraz rezygnacją ze ścieżki biegnącej wzdłuż południowej elewacji budynku A, na działkach nr 193/3 obręb 16 oraz nr 8, nr 430/1 i 430/2 (aktualnie: nr 446/1 i nr 446/2) obręb 20 miasta Międzyzdrojów, przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70" oraz zatwierdzenie aneksu Nr 2."

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane zgodnie z treścią art. 32, ust. 4 pkt 2 – ustawy Prawo budowlane a także przedłożył:

- decyzje Burmistrza Międzyzdrojów Nr SGK.6220.9.2015.ES.15 z dnia 29 września 2016 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia opisanego w tytule niniejszej decyzji, jej sprostowanie z dnia 19 grudnia 2016 roku Nr SGK.6220.9.2015.ES.18 oraz przeniesienie na obecnego inwestora Nr SGK.6220.5.2018.AC z dnia 02 sierpnia 2018 roku,

- decyzje burmistrza Międzyzdrojów nr 82/12 z dnia 08 listopada 2012 roku o ustaleniu warunków zabudowy, przenoszącą ww decyzję na obecnego inwestora nr: PPZ.6730.74.8270.2018.MB z dnia 20 sierpnia 2018 roku oraz decyzję zmieniającą nr 87/19 z dnia 26 listopada 2019 roku.

Inwestor wraz z wnioskiem przedłożył 4 egz. projektu budowlanego – jako aneks Nr 2 projektu budowlanego opracowanego przez projektanta: mgr inż. arch. Piotra Michała Chojarę posiadający uprawnienia budowlane Nr 82/WPOKK/UpB/2011 z dnia 12 grudnia 2011 roku w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń – wpisany na listę Wielkopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod numerem WP-0902.

Autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane). Biorąc pod uwagę, iż aneks projektu budowlanego jest zgodny z Decyzjami Burmistrza Międzyzdrojów o warunkach zabudowy, a także mając na uwadze słuszny interes stron, jak również przepisy art. 36a – ustawy Prawo budowlane, postanowilem zmienić w części decyzję oraz zatwierdzić projekt budowlany – aneks, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

W dniu 17 listopada 2020 roku (data wpływu do Starostwa 20 listopada 2020 roku) projekt pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym (aneks Nr 2) uzgodniono z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, z uwagami uwzględnionymi w punktach 3, 4, 5 i 6 niniejszej decyzji - Postanowienie Nr GPG-I.60572.4.26.20.KW.

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązanie przyjęte w projekcie.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowilem rozstrzygnąć jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127 a. § 1. Kpa).

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127 a. § 2. Kpa).

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 47,00 zł. na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

Otrzymują:



Z up. Starosty  
Przemysław Szafrański  
Naczelnik Wydziału Budownictwa  
Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

1. Pełnomocnik -Piotr Chojara, reprezentującego firmę MODOarchitektura Sp. z o.o.  
ul. Kramarska 13, 61-765 Poznań ( adres do korespondencji: MODOarchitektura  
Sp. z o.o., ul. Winogrody 137/1, 61-626 Poznań) + 2 egz. proj. bud.( aneks Nr 2 ),
2. Skarb Państwa w/m,
3. Gmina Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje,
4. Ogólnokrajowa Spółdzielnia Turystyczna „GROMADA”  
ul. Plac Powstańców Warszawy 2, 00- 030 Warszawa,
5. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie , ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin.
6. Boś, a/a.+ 1 egz. proj. bud.( aneks Nr 2 ),

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje ,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim+ 1 egz. proj.  
bud.( aneks Nr 2 ),
3. Wydział Geodezji i Kartografii - Starostwo Powiatowe w/m + kopia projektu  
zagospodarowania działki.
4. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, ul. Plac Batorego 4, 70-207 Szczecin.

Decyzja nr 65/2020 z dnia 14.12.2020  
stała się ostateczna z dnia 21.12.2020  
14.12.2020  
[signature]

Z up. Starosty  
Przemysław Szafrański  
Naczelnik Wydziału Budownictwa  
Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Kamieniu Pomorskim

Kamień Pomorski, dnia 31 marca 2022 r.

PNB.5121.9.2022.OW

## ZAŚWIADCZENIE

dot.: wniosku z dnia 23 marca 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 (inwestycja pierwotnie projektowana na działkach o numerach geodezyjnych: 193/3 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 8, 430/1 i 430/2 w obrębie Międzyzdroje-20) – z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbiór częściowy) – zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Kamieńskiego nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 r., następnie zmienionej decyzjami nr: 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 r., nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r., wydanych na rzecz inwestora – TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie.

Na podstawie art. 217 §1 oraz §2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) w związku z dokonaniem zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 – z wyłączeniem odbioru budynków D i E, hali basenowej z usługami SPA oraz restauracji à la carte tj. pom. nr R.0.11 (odbiór częściowy)

## ZAŚWIADCZAM

### O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU

do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania ww. obiektów budowlanych.

Inwestor TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie, reprezentowany przez Panią Monikę Adamską, dnia 23 marca 2022 r. złożył w tut. organie nadzoru budowlanego wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz załącznik do przedmiotowego wniosku, dotyczący możliwości jego rozpatrzenia – na mocy art. 312y<sup>1</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) – w trybie zawiadomienia o zakończeniu budowy (odbiór częściowy inwestycji - do odbioru pozostały budynki D i E, hala basenowa z usługami SPA oraz restauracja à la carte tj. pom. nr R.0.11).

W myśl art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim  
ul. Wolności 78, 72 - 400 Kamień Pomorski  
tel. 91 28 22 288



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B

obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do określonych w ww. art. kategorii obiektu budowlanego, jak również w myśl pkt. 3 przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Zgodnie z art. 313<sup>1</sup> ust. 1 ww. ustawy, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor przedkładając załącznik do wniosku o pozwolenie na użytkowanie skorzystał z przysługującego mu prawa rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, jako zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie administracyjnym przewidzianym przepisami art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu inwestor załączył stosowne dokumenty wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe stało się podstawą do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez wniesienia sprzeciwu.

Zgodnie z obowiązkiem zwrotu dokumentów wynikającym z art. 57 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – uzgodniono zwrot dokumentów wymienionych w art. 57 ust. 1 pkt. 1, 4 i 5 ustawy Prawo budowlane, na ręce pełnomocnika do dnia 7 kwietnia 2022 r.

**Zgodnie z art. 217 §1 Kpa, niniejsze zaświadczenie zostało wydane na wniosek inwestora z dnia 31 marca 2022 r.**

**Otrzymuje:**  
(1) TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Wądrowie  
reprezentowany przez Marię Adamańską  
2. A/S

**Do wiadomości:**  
1. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim  
1.1. Wydział Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa  
1.2. Wydział Gospodarki i Kartografii  
2. Urząd Miński w Międzyzdrojach  
2.1. Referat Infrastruktury – stanowisko ds. planowania przestrzennego  
2.2. Referat Budżetu i Finansów – stanowisko ds. podatków

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Kamieniu Pomorskim  
*mgr inż. Renata Dworkiewicz*

Wnieśliśmy opłatę skarbową  
w wysokości 304,00 zł  
na wydanie *załącznika do zaświadczenia*  
2022-03-31  
DATA ODMIENIENIA  
*mgr inż. Oliwia Witecka*  
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Kamieniu Pomorskim

#### POUCZENIE

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923, z późn. zm.):  
- opłata skarbową przysługuje wydanie zaświadczenia na wniosek (art. 1 ust. 1 pkt. 1b)  
- nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego (art. 2 ust. 1 pkt. 2)  
- obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia (art. 6 ust. 1 pkt. 2)  
- opłata skarbową podlega zwrotowi, jeżeli mimo zapłacenia opłaty nie wydano zaświadczenia lub zezwolenia. Zwrot opłaty skarbowej następuje na wniosek (art. 9 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2)

INFORMACJA: Opłata skarbową za wydanie zaświadczenia wnoszona jest na rachunek bankowy w kwocie 17 zł.

#### Oświadczenie Informacyjne Administratora Danych:

Taśma dostępna na stronie: <https://paukhamen.pl> > Menu podmiotowe > Klauzula RODO (możliwość pobrania)

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim  
ul. Wolńska 78, 72 - 400 Kamień Pomorski  
tel. 91 38 23 288



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Kamieniu Pomorskim

Kamień Pomorski, dnia 26 kwietnia 2022 r.

PNB.5121.13.2022.PP

## ZAŚWIADCZENIE

dot.: wniosku z dnia 21 kwietnia 2022 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 (inwestycja pierwotnie projektowana na działkach o numerach geodezyjnych: 193/3 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 8, 430/1 i 430/2 w obrębie Międzyzdroje-20) – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługami SPA w budynku B zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego decyzją Starosty Kamieńskiego nr 62/2018 z dnia 19 lutego 2018 r., następnie zmienionej decyzjami nr: 15/p/2018 z dnia 13 lipca 2018 r., nr 556/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz nr 615/2020 z dnia 4 grudnia 2020 r., wydanych na rzecz inwestora – TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie.

Na podstawie art. 217 §1 oraz §2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) w związku z dokonaniem zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków A, B, C, D, E mieszkalnych wielorodzinnych z zabudową towarzyszącą o funkcji sportowo-rekreacyjnej (budynek basenu wraz z gastronomią i pomieszczeniami obsługi technicznej), wraz z zagospodarowaniem terenu, obiektami budowlanymi i niezbędną instalacją gazową”, obecnie zrealizowanej na nieruchomościach położonych przy ul. Gryfa Pomorskiego 70A, 70B i 70C w Międzyzdrojach, na działkach o aktualnych numerach geodezyjnych: 195 w obrębie Międzyzdroje-16 oraz 446/1 w obrębie Międzyzdroje-20 – odbiór częściowy w zakresie hali basenowej z usługi SPA w budynku B

## ZAŚWIADCZAM

### O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU

do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie rozpatrywanego w trybie zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania ww. obiektów budowlanych.

Inwestor TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie, reprezentowany przez Panią Monikę Adamską, dnia 21 kwietnia 2022 r. złożył w tut. organie nadzoru budowlanego wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz załącznik do przedmiotowego wniosku, dotyczący możliwości jego rozpatrzenia – na mocy art. 31z<sup>1</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) – w trybie zawiadomienia o zakończeniu budowy (odbioru częściowy inwestycji - do odbioru pozostały budynek D i E oraz restauracja à la carte tj. pom. nr R.0.11).

W myśl art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do określonych w ww. art. kategorii obiektu budowlanego, jak również w myśl pkt. 3 przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim  
ul. Wołoska 78, 72 – 400 Kamień Pomorski  
tel. 91 38 23 288



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

71

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Zgodnie z art. 31<sup>1</sup> ust. 1 ww. ustawy, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, z późn. zm.) nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor przedkładając załącznik do wniosku o pozwolenie na użytkowanie skorzystał z przysługującego mu prawa rozpatrzenia przedmiotowego wniosku, jako zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie administracyjnym przewidzianym przepisami art. 54 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu inwestor załączył stosowne dokumenty wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe stało się podstawą do przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez wniesienia sprzeciwu.

Zgodnie z obowiązkiem zwrotu dokumentów wynikającym z art. 57 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – uzgodniono zwrot dokumentów wymienionych w art. 57 ust. 1 pkt. 1, 4 i 5 ustawy Prawo budowlane, na ręce pełnomocnika do dnia 7 kwietnia 2022 r.

**Zgodnie z art. 217 §1 Kpa, niniejsze zaświadczenie zostało wydane na wniosek inwestora z dnia 26 kwietnia 2022 r.**

#### Otrzymała:

1. TL14 Sp. z o.o. Sp. k. z/s w Warszawie reprezentowany przez Monikę Adamską
2. A/s

#### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim
  - 1.1. Wydział Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa
  - 1.2. Wydział Geodezji i Kartografii
2. Urząd Miejski w Międzyzdrojach
  - 2.1. Referat Infrastruktury – stanowiąco ds. planowania przestrzennego
  - 2.2. Referat Budownictwa i Fenomenów – stanowiąco ds. podatków

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
Kamień Pomorski  
*Dziurkiewicz*  
mgr inż. Piotr Dziurkiewicz

#### POUCZENIE

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1921, z późn. zm.):

- opłata skarbową podlega wydanie zaświadczenia na wniosek (art. 1 ust. 1 pkt. 1b)
- nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego (art. 2 ust. 1 pkt. 2)
- obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia (art. 6 ust. 1 pkt. 2)
- opłata skarbową podlega zwrotowi, jeżeli mimo zapłacenia opłaty nie wydano zaświadczenia lub zezwolenia. Zwrot opłaty skarbowej następuje na wniosek (art. 9 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3)

INFORMACJA: Opłata skarbową na wydanie zaświadczenia wnosić należy na rachunek bankowy w kwocie 17 zł.

#### Obowiązek Informacyjny Administratora Danych:

Więcej informacji na stronie [bip.problemy.pl](http://bip.problemy.pl) > Menu podmiotowe > Klawisz RODO (instrukcja pobrania)

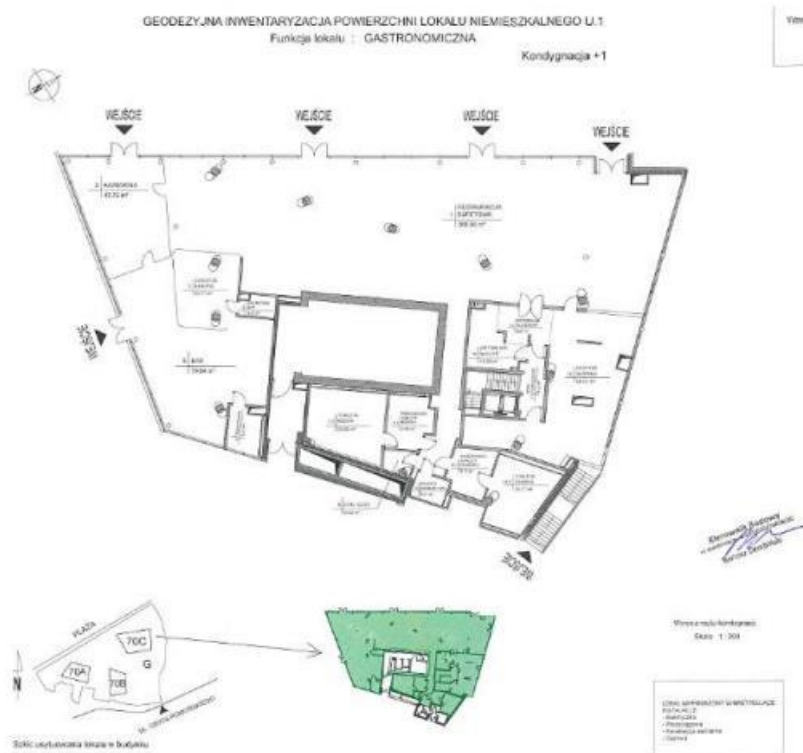
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim  
ul. Wolńska 7B, 72 – 400 Kamień Pomorski  
tel. 91 38 23 288



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie: dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Załącznik 12.6.**  
**Rzuty lokali**

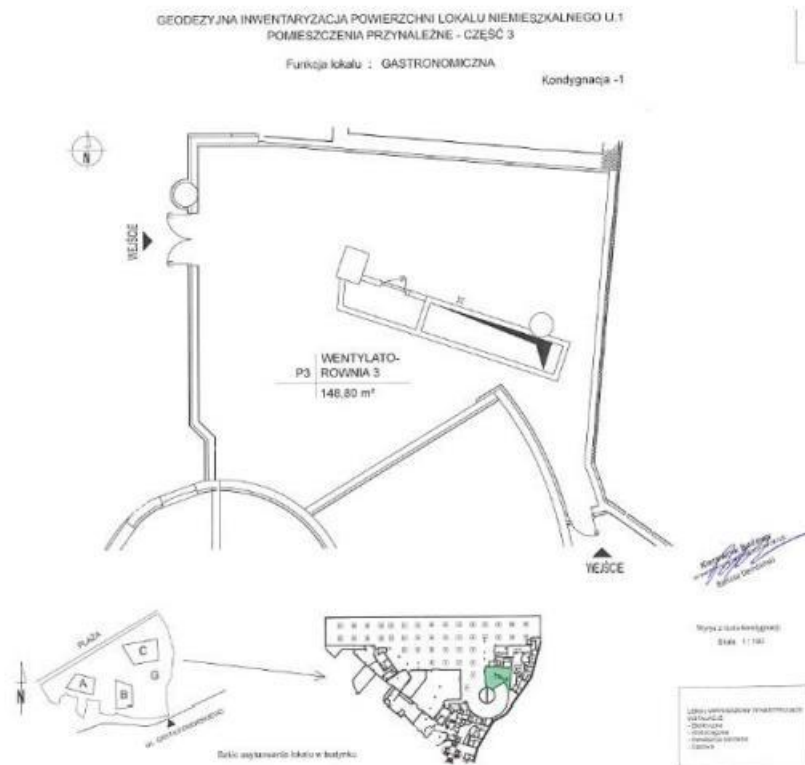


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.1  
Funkcja lokalu : GASTRONOMICZNA  
Kandygnacja -1



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

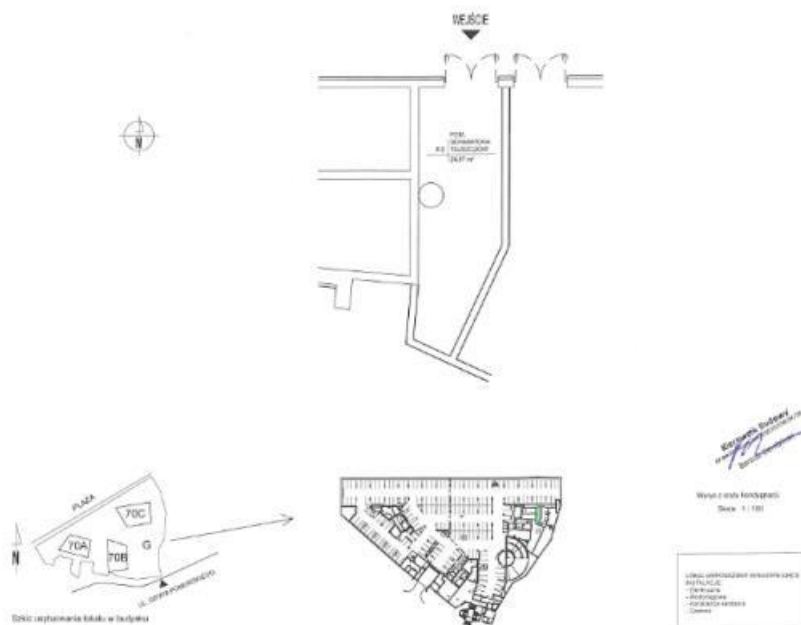


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Główna Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.1  
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 2

Funkcja lokalu : GASTRONOMICZNA

Kondygnacja -2



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

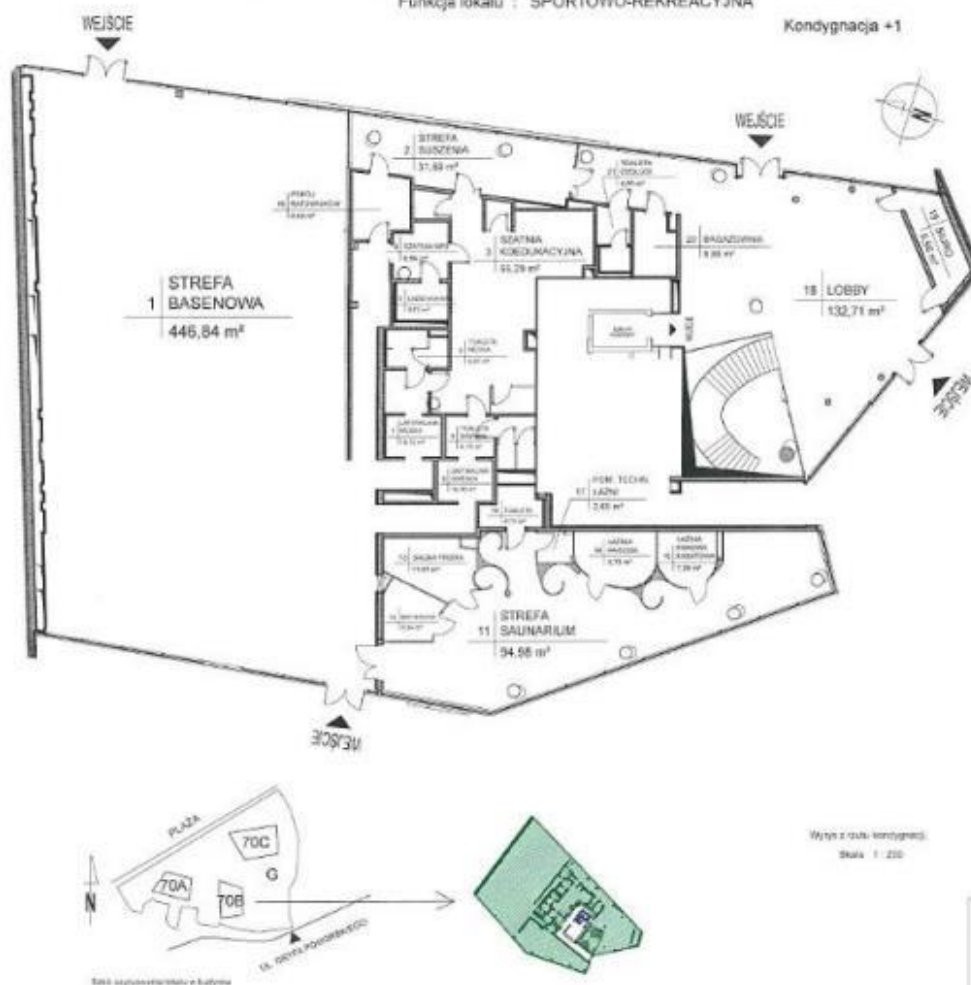


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3

Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA

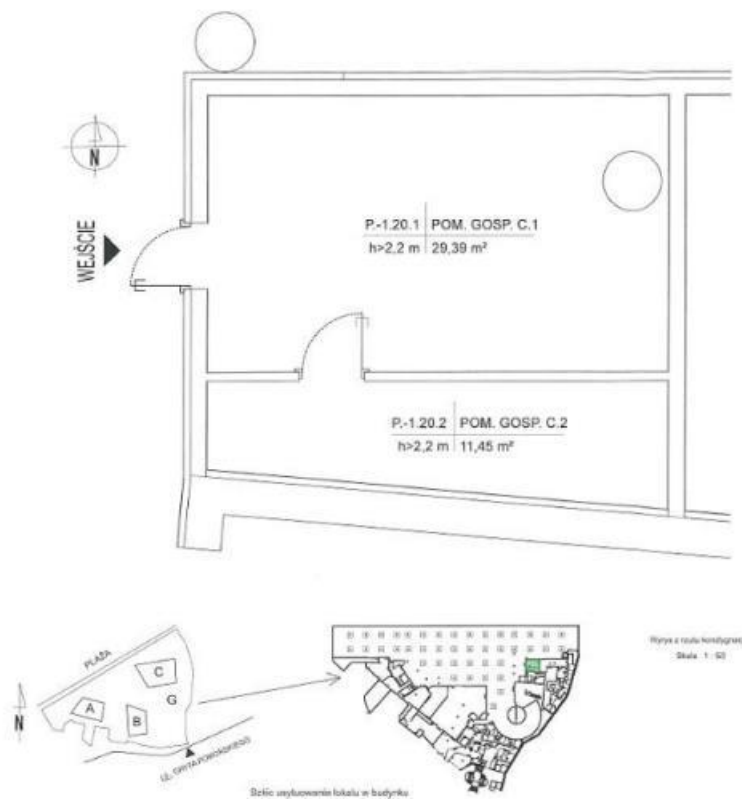
Kondygnacja +1



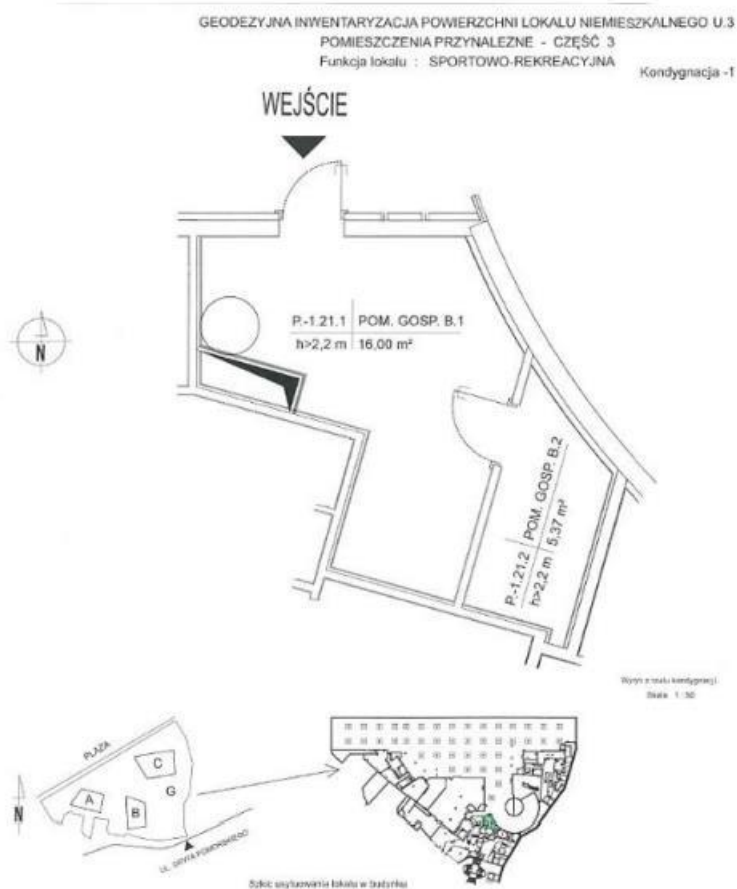


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalí niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U3  
POMIESZCZENIA PRZYNALĄŻNE - CZĘŚĆ 2  
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA Kondygnacja -1

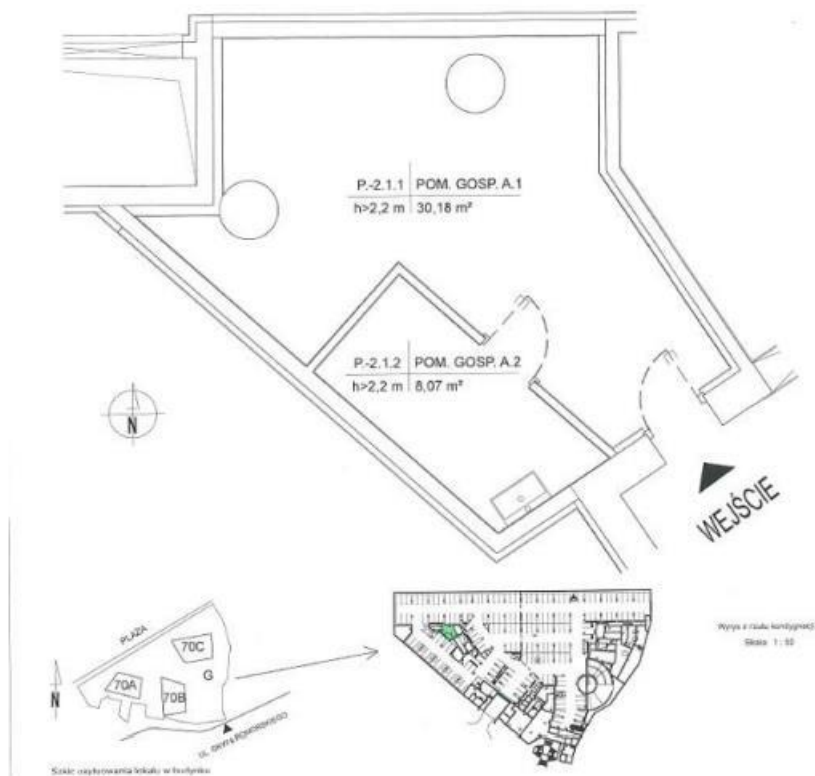


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim; powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.



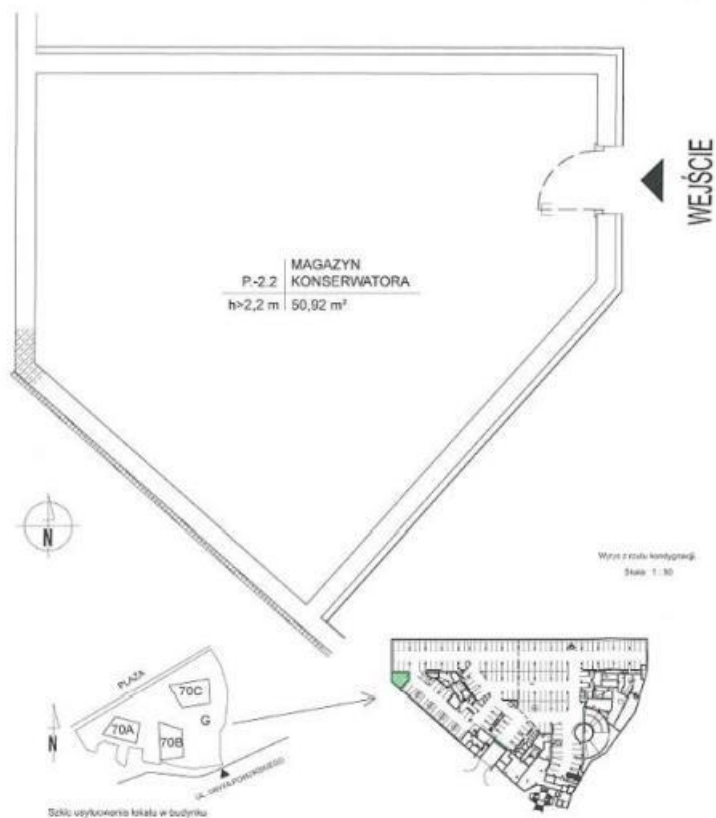
Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokalí niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/3 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3  
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 4  
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA Kondygnacja -2

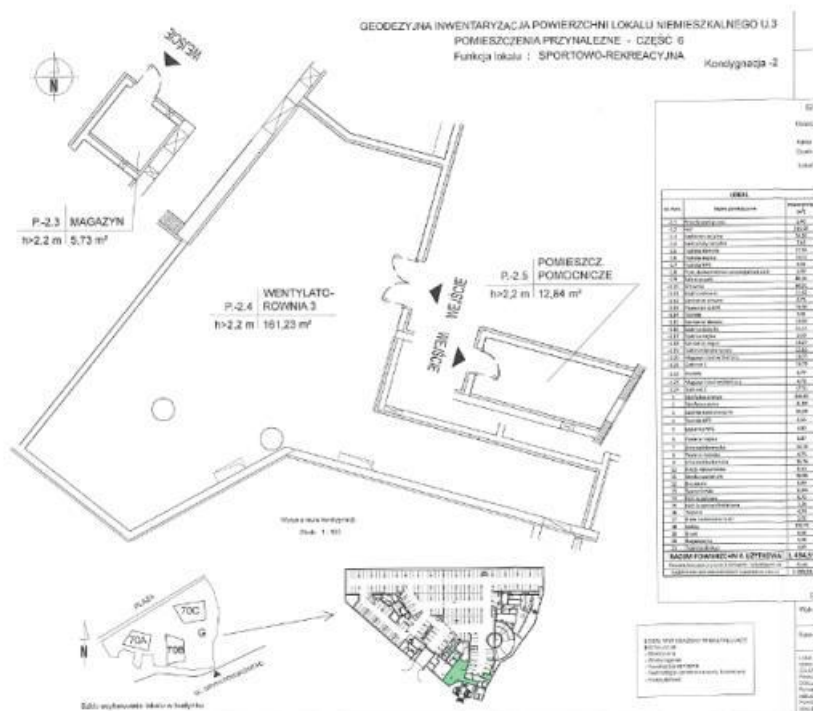


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3  
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 5  
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA Kondygnacja -2

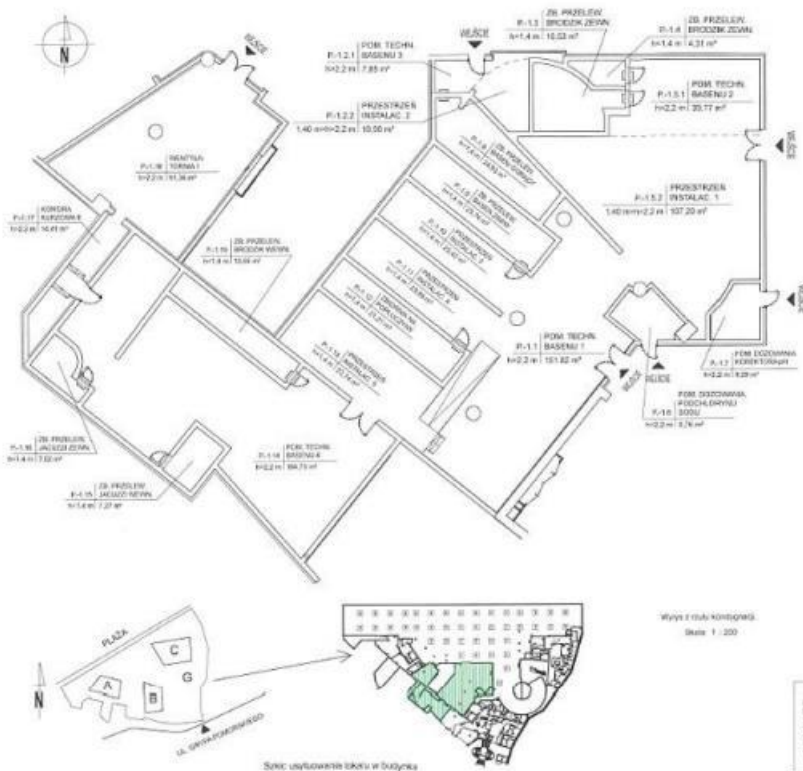


Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 445/1 i 195 przy ulicy Gwifa Pomorskiego 70C i 70B

GEODEZYJNA INWENTARYZACJA POWIERZCHNI LOKALU NIEMIESZKALNEGO U.3  
POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE - CZĘŚĆ 1  
Funkcja lokalu : SPORTOWO-REKREACYJNA Kondygnacja -1



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

**Załącznik nr 12.7.**

**Obszary ryzyka związanego z wyceną nieruchomości**

W związku z określeniem wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B oraz w nawiązaniu do standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, na podstawie posiadanej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego określono obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością:

**Obszar I (sytuacja na danym rynku nieruchomości)**

Segment rynku nieruchomości nadmorskich związanych z obsługą turystów jest segmentem dosyć stabilnym, choć wrażliwym na obciążenia pandemiczne. Rynek tego rodzaju na terenie nadmorskich miejscowości jest umiarkowanie rozwinięty, wielu potencjalnych inwestorów jest zainteresowanych nabyciem tego rodzaju obiektów w celach inwestycyjnych.

**Obszar II (ryzyko związane z daną nieruchomością)**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji oraz znajomości rynku, nie stwierdzono ryzyka wpływającego na utratę wartości przedmiotowej nieruchomości w najbliższym okresie. Uwzględniając dodatkowo cechy fizyczne lokalu, w szczególności bardzo wysoki standard budynków w których mieszczą się lokale, wysoki standard wykończenia lokali i ich kompleksowe wykończenie przystosowane do pełnienia funkcji gastronomicznych i rekreacyjnych a także bardzo dużą powierzchnię lokali, należy zaliczyć go do segmentu nieruchomości o umiarkowanej płynności sprzedaży. Przewidywany okres ekspozycji na rynku to 12-24 miesiące. Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności.

1. Ryzyko prawne – niewielkie, związane z brakiem założenia ksiąg wieczystych dla lokali.
2. Ryzyko techniczne – nie stwierdzono ryzyka.
3. Ryzyko otoczenia – nie stwierdzono ryzyka.

**Obszar III – (przyszły poziom cenowy)**

Stabilna ocena rozpatrywanego segmentu rynku nieruchomości pozwala wnioskować o stabilnym poziomie cenowym. Wysokość cen nieruchomości o charakterze usługowym jest związana z sytuacją gospodarczą, w związku z czym podlega pewnym wahaniom zależnym od koniunktury na rynku, przy czym w długim okresie należy raczej oczekiwać wzrostów niż spadków. Działalność turystyczna jest bardziej niż inne wrażliwa na sytuację związaną z obciążeniami pandemicznymi. Aktualnie wartość sprzedaży usług w turystyce, hotelach i SPA w Polsce wzrasta, a zgodnie z obecnymi prognozami, rynek wróci stopniowo do poziomu sprzed pandemii w 2024 roku. Wszelkie przewidywania są jednak w tym przypadku wysoce zależne od rozwoju sytuacji pandemicznej.



Operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U1 i U3 położonych w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, w obrębie Międzyzdroje, na terenie dz. ew. nr 446/1 i 195 przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C i 70B.

Załącznik 12.8.

Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Virum Szabłowska-Chann Sp.J.**

**03-167 Warszawa, Szatłowiowa 49C**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0012589**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 25/04/2022 - 24/04/2023**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN**

*Lida Machalska*  
Dyrektor Generalna ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-535-52-48

iExpert.pl SA | www.icexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel: 22 619 91 42 | fax: 22 100 28 28

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 525355248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.



wycena nieruchomości, doradztwo inwestycyjne, analizy rynku, usługi księgowe

87

## 7.4. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

### UMOWA

#### o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 27 października 2022 r. w Warszawie

pomiędzy:

**Green House Development S.A. w Warszawie**, adres: ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000630337, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 365077439, NIP: 5213743822

reprezentowaną przez:

**Adama Sadowskiego** – Wiceprezesa Zarządu,

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

a

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

reprezentowaną przez:

**Piotra Skrzyneckiego** – Prezesa Zarządu,

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

zwanyymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 5.000 (pięciu tysięcy) Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii F m. in. poprzez: (1) ustanowienie hipoteki, (2) dokonanie cesji, (3) wystawienie weksla;
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii F ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

#### Artykuł 1. Definicje.

1. Użyty w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
  - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki** - PS Zabezpieczenia

strona 1/13

sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, oraz Umowy Administratora Zabezpieczeń jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie działa jako **Administrator Hipoteki**;

- b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenia Emitenta: o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności wekslowych, złożony z tytułu wystawienia weksla i zawarcia Umowy Wekslowej, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F;
- c. **Akt Poddania się Egzekucji Pożyczkobiorcy** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Pożyczkowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F, złożone przez Pożyczkobiorcę z tytułu zawarcia Umowy Pożyczki, na rzecz Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza;
- d. **Akt Poddania się Egzekucji TL 14** - oświadczenie TL 14 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu ustanowienia Hipoteki, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F oraz z ograniczeniem do Lokali;
- e. **Cesja Wierzytelności** - oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki;
- f. **Emitent** - Green House Development S.A. w Warszawie, adres: ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000630337, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 365077439, NIP: 5213743822,
- g. **Hipoteka** - hipoteka łączna w rozumieniu art. 31 ustawy o obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowiona na Lokalach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3 Umowy Administratora Zabezpieczeń;
- h. **Lokal U1** - oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieskalny numer U1, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1.004,29 m<sup>2</sup>, przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4653/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 1/8531/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożył wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej

nr SZIW/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZIW/5634/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany;

- i. **Lokal U3** - oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U3, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70B, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1434,55 m<sup>2</sup>, przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4648/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 231381/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożył wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZIW/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZIW/5633/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany;
- j. **Lokale** - oznacza łącznie Lokal U1 oraz Lokal U3;
- k. **Obligacje Serii F** - emitowane w serii papiery wartościowe, w których Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonych świadczeń, przy czym emisja odbywać się będzie na podstawie uchwały zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Warunków Emisji Obligacji, zaś obligacje posiadać będą następujące cechy:
  - i. brak formy dokumentu,
  - ii. ilość do 5.000 (pięć tysięcy) sztuk,
  - iii. wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc 00/100) zł,
  - iv. oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 12 % (dwanaście procent) rocznie, płatne półrocznie,
  - v. termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym dnia 29 listopada 2024 r.;
- l. **Obligatariusz** - osoba będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii F;
- m. **Pożyczka** - umowa pożyczki, która zostanie zawarta w terminie nie późniejszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na podstawie, której Emitent pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy kwotę w wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy 00/100) zł, a umowa posiadać będzie następujące postanowienia:
  - i. prowizja: 0 (zero),
  - ii. oprocentowanie: 12,00 % (dwanaście procent), nie więcej jednak niż odsetki maksymalne,
  - iii. terminy płatności odsetek: 29 listopada 2024 r.,
  - iv. termin płatności kapitału: 29 listopada 2024 r.,
  - v. dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii F,
  - vi. inne istotne postanowienia: Pożyczkobiorca ma prawo do dokonywania wcześniejszej spłaty kapitału, odsetek i innych należności, pod warunkiem, że kwota spłaty zostanie przeznaczona na zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych
- n. **Pożyczkobiorca** - oznacza Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy

- Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000869683, NIP: 5213912822, REGON: 387563128;
- o. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii F** - projekt z dnia 26 października 2022 r. Warunków Emisji Obligacji Serii F, aktualny na dzień zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń;
  - p. **TL 14** - TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000697095, NIP: 5213796221, REGON: 368411583;
  - q. **Umowa Administratora Zabezpieczeń** - ta umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
  - r. **Umowa Wekslowa** - umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F;
  - s. **Warunki Emisji Obligacji Serii F** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii F, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii F;
  - t. **Weksel** - weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta;
  - u. **Wierzytelności Pożyczkowe** - wierzytelności wynikające z Umowy Pożyczki;
  - v. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii F wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii F, w szczególności:
    - i. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń,
    - ii. odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji,
    - iii. świadczenie dodatkowe,
    - iv. ekwiwalent odsetkowy,
    - v. odsetki;
    - vi. wartość nominalna świadczenia wykupu;
  - w. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie weksel Emitenta wraz z umową wekslową, akt poddania się egzekucji Emitenta, cesję wierzytelności, akt poddania się egzekucji Pożyczkobiorcy, Hipotekę, akt poddania się egzekucji TL 14.
2. Wskazane w ust. 1 określenia używane są również odpowiednio w liczbie pojedynczej i liczbie mnogiej. W przypadku, gdy Umowa odwołuje się do danego określenia w liczbie mnogiej, rozumieć przez to należy również odwołanie do liczby pojedynczej.
  3. Terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, oznaczają terminy zdefiniowane w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii F,
  4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii F odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii F, po ich przyjęciu.
  5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii F zawierają będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie Administratora Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii F. W razie sprzeczności umowy z Warunkami Emisji Obligacji Serii F, w szczególności co do terminów ustanowienia Zabezpieczeń lub kwot poszczególnych Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii F.
  6. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii F przewidywały inne niż

przewidziane Umową Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

**Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.**

1. Emitent oświadcza, że:
  - a. do dokonania emisji Obligacji Serii F oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy nie są potrzebne zgody Walnego Zgromadzenia Emitenta lub Rady Nadzorczej Emitenta,
  - b. umowa spółki Emitenta ani też inne wiążące go normy nie zabraniają ani nie ograniczają Emitenta w możliwości zawarcia Umowy Wekslowej i wydania Administratorowi Zabezpieczeń Weksla oraz zaspokojenia roszczeń Administratora Zabezpieczeń z weksla,
  - c. co do Emitenta, Pożyczkobiorcy, TL 14 nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
  - d. nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
  - e. Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń egzemplarz uchwały wspólników TL 14 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Hipoteki i poddania się TL 14 egzekucji z Nieruchomości, w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku,
  - f. TL 14 nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
  - g. wszelkie wpisy w księdze wieczystej nieruchomości objętej NKW SZIW/00005394/8 są zgodne ze stanem faktycznym i stanem prawnym,
  - h. nieruchomość objęta NKW SZIW/00005394/8, poza ujawnionymi na dzień zawarcia Umowy wpisami w księdze wieczystej, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, osobistymi lub roszczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej oraz służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu, ani też nie zostały zawarte umowy lub dokonane inne czynności prawne które mogłyby skutkować obciążeniem tej nieruchomości takimi prawami lub roszczeniami,
  - i. wedle najlepszej wiedzy Emitenta, nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących TL 14 do nieruchomości objętej NKW SZIW/00005394/8, spory co do przebiegu jej granic i posiadania, ani nie jest mu wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach restryktoryzacyjnych skierowanych do tej nieruchomości lub jej części,
  - j. nieruchomość objęta NKW SZIW/00005394/8 nie jest zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 954 ze zm.).
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta, a Emitent świadomie podał informacje nieprawdziwe, lub intencjonalnie przemilczał podanie informacji.
3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii F oraz Umowie Administratora Zabezpieczeń, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

**Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń i Administratora Hipoteki.**

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29, art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie:
  - a. w zakresie Hipoteki - Administratorem Hipoteki,
  - b. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,
 zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Hipoteki oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii F, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
3. Hipoteka będzie wspólna i równorzędna dla Obligacji Serii F oraz obligacji kolejnych serii Emitenta, w przypadku spełnienia przez Emitenta łącznie następujących warunków:
  - a. zawarcia przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń umowy o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wierzycielności wynikających z obligacji kolejnych serii przed planowaną przez Emitenta emisją lub emisjami;
  - b. odpowiedniej modyfikacji Umowy Administratora Zabezpieczeń lub ustanowionej na jej podstawie Hipoteki.
4. Łączna wartość nominalna obligacji wszystkich emisji, o których mowa w ust. 3, łącznie z emisją Obligacji Serii F, nie przekroczy kwoty 11.000.000,00 (jedenaście milionów 00/100) zł. Równorzędność oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia z Zabezpieczeń będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzycielności (z wyjątkiem sprzedaży Lokali, z których uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu). Za równorzędne uznawane będą zarówno wpisy o równym prawie zaspokojenia kolejnych hipotek, jak i wpisanie łącznie wierzycielności z obligacji opisywanych serii w jednej hipotece.
5. Ponadto Hipoteka będzie równorzędna (tzn. będzie posiadała równe prawo zaspokojenia) z hipotekami zabezpieczającymi wierzycielności z obligacji serii A, serii B, serii C, serii D oraz serii E Emitenta oraz wierzycielności z obligacji serii A, obligacji serii C, obligacji serii D, obligacji serii F, obligacji serii H, obligacji serii I spółki GHD Emitent 1 sp. z o.o. w Warszawie, na zasadach opisanych w p. 7 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii F.
6. W celu realizacji założeń opisanych w ust. 3 - 5 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany i uprawniony będzie do składania odpowiednich oświadczeń.

**Artykuł 4. Organizacja Współpracy.**

1. Strony komunikowały się będą z adresów e-mail wskazanych w petitum Umowy.
2. Strony ustalają, że dokumenty i informacje otrzymane z adresów e-mail wskazanych w ust. 3 uważane będą za oświadczenie woli bądź wiedzy Administratora Zabezpieczeń i odpowiednio Emitenta i będą wiążące dla Stron (dokumentowa forma oświadczeń woli i wiedzy). Zasada ta nie odnosi się do oświadczeń, dla których Umowa lub przepisy prawa wymagają formy pisemnej lub formy szczególnej.
3. Dodatkowo, celem bieżącej komunikacji oraz przesyłania dokumentów rozliczeniowych Strony wyznaczają następujące osoby:
  - a. Administrator Zabezpieczeń
  - b. Emitent: Anna Lisiecka

4. Strony wyrażają wzajemnie zgodę na przysyłanie informacji, w tym dokumentów i skanów dokumentów, na wskazane w ust. 1 i 3 adresy e-mail. Strony we własnym zakresie podejmują działania zmierzające do zachowania poufności korespondencji elektronicznej.

#### **Artykuł 5. Obowiązki Emitenta.**

1. Emitent zobowiązuje się, aż do chwili zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, do:
  - a. podejmowania wszelkich przewidzianych prawem działań, aby Lokale znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych,
  - b. sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem Zabezpieczeń,
  - c. zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania Lokali.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy Administratora Zabezpieczeń.
3. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2 obejmuje w szczególności:
  - a. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, stosownie do postanowień punktu 14 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii F,
  - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
  - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii F,
  - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii F w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
  - e. informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta i Pożyczkobiorcy.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12 - 14 Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń 1 (jeden) wypis każdego aktu.

#### **Artykuł 6. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń. Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Zwolnienie Zabezpieczeń.**

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii F uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12 - 14.
3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w

- oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.
4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
  5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
    - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
    - b. odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji,
    - c. świadczenie dodatkowe,
    - d. ekwiwalent odsetkowy,
    - e. odsetki,
    - f. wartość nominalna świadczenia wykupu

- z tym zastrzeżeniem, że należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii; w przypadku gdy suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich,

- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku prowadzenia egzekucji poprzez sprzedaż Lokali zaspokojeniu lub zabezpieczeniu (w wypadku braku wymagalności) podlegają wszystkie zabezpieczone Hipoteką Wierzytelności Zabezpieczone, stosunkowo do każdej z nich; zabezpieczenie będzie polegać na tym, że Administrator Zabezpieczeń zatrzyma przypadające na daną wierzytelność uzyskane kwoty (jako ekwiwalent hipoteki) do dnia jej wymagalności, po którym wyda uprawnionym te środki, stosownie do treści ust. 6,

- oraz z zastrzeżeniem równorzędności Hipoteki, o której mowa w art. 3 ust 3 - 5 Umowy Administratora Zabezpieczeń oraz w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii F.
  6. Uzyskane kwoty, z zastrzeżeniem ust. 5 lit. a, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatności, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii F. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.
  7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów, w tym w szczególności opłat sądowych, egzekucyjnych, wynagrodzeń biegłych i innych wydatków niezbędnych do wykonania Umowy, ani też organizowania finansowania tych wydatków i kosztów.
  8. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
  9. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy.
  10. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
  11. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku Emitenta, Pożyczkobiorcy i przedmiotów zabezpieczenia.
  12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
  13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta lub podmiotu trzeciego, który czynności takiej nie dokonał.

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

#### **Artykuł 7. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.**

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:
  - a. wynagrodzenie za czynności poprzedzające emisję (kontrola warunków emisji w zakresie zabezpieczeń, projekty umów i porozumień w zakresie zabezpieczeń) oraz ustanowienie Zabezpieczeń
  - b. pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń
  - c. wynagrodzenie z tytułu podjęcia czynności zmierzających do wykonania zabezpieczenia (zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych) za każdą rozpoczętą procedurę zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (jednokrotna dodatkowa płatność w wypadku każdej konieczności uruchomienia Zabezpieczeń, niezależnie od ilości uruchamianych Zabezpieczeń),
  - d. wynagrodzenie z tytułu zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy: w kwocie równej wydatkom Administratora Zabezpieczeń poniesionych na zorganizowanie i przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy, za organizację Zgromadzenia Obligatariuszy oraz wynagrodzenia godzinowego za prowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy rozliczane z dokładnością do 15 minut,
  - e. do wynagrodzenia zostaną doliczone wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z wykonaniem Umowy Administratora Zabezpieczeń.
2. Wynagrodzenie jest płatne z zachowaniem następujących zasad:
  - a. podane kwoty wynagrodzeń stanowią kwoty netto i zostaną powiększone o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury; zmiana stawki podatku nie stanowi zmiany Umowy,
  - b. Strony zgadzają się na przysyłanie faktur i innych rozliczeń na adresy e-mail wskazane w art. 4,
  - c. termin płatności wynosi 7 dni od daty wystawienia faktury VAT dotyczącej konkretnego wynagrodzenia, a w razie wątpliwości rozstrzyga data wysłania faktury na wskazany w art. 4 e-mail, przy czym:
    - i. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit a. zostanie wystawiona z chwilą zawarcia Umowy,
    - ii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit b. będzie wystawiana co trzy miesiące z dołu, począwszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii F,
    - iii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. c. będzie wystawiana z datą wyegzekwowania należnej kwoty z Zabezpieczeń, przy czym Administrator Zabezpieczeń ma prawo dochodzenia należnej kwoty z Zabezpieczeń,
    - iv. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. d. będzie wystawiana w terminie 10 (dziesięciu) dni po odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji Serii F zwołanego lub przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń.
3. Rozliczenia między Stronami następują wyłącznie przelewem bądź przekazem

- pocztowym na wskazany przez drugą Stronę rachunek bankowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zaspokojenia należności Administratora Zabezpieczeń z kwot uzyskanych z egzekucji płatność następować będzie przez potrącenie z przekazywaną Emitentowi odzyskaną kwotą.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii F.
  5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii F, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

#### **Artykuł 8. Pozostałe postanowienia.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia zapłaty całej kwoty Wierzytelności Zabezpieczonych.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za pisemnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem punktu 15 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii F, przy czym każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę jedynie z ważnych powodów, które każda ze Stron powinna podać w wypowiedzeniu. Strony uznają, że:
  - a. brak zapłaty chociażby części należnego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na zapłatę wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym Emitentowi, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Administratora Zabezpieczeń,
  - b. niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Administratora Zabezpieczeń do wykonania tego obowiązku i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na ich wykonanie wyznaczonego w tym wezwaniu obowiązku, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.
3. W przypadku niedojścia emisji Obligacji Serii F do skutku, Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron, z tym zastrzeżeniem, że Emitent zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 lit. a.
4. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.

#### **Artykuł 9. Weksel Emitenta i Umowa Wekslowa.**

1. Emitent celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń Umowy Wekslowej (porozumienia wekslowego), na mocy której upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla i wyda mu 1 (jedną) sztukę Weksla in blanco z własnego wystawienia, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F.
2. Umowa Wekslowa oraz Weksel zawierać będą postanowienia:
  - a. data wystawienia Weksla będzie datą zawarcia Umowy Wekslowej,
  - b. jako remitent zostanie wskazany Administrator Zabezpieczeń,
  - c. dodatkowa klauzula na wekslu: bez protestu,
  - d. termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel będzie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
  - e. Weksel zawierać będzie klauzulę „nie na zlecenie” lub równoznaczną, skutkiem której niemożliwe będzie przenoszenie weksla przez indos,

- f. jako datę płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać datę wg własnego wyboru, nie późniejszą jednak niż data przedawnienia zobowiązań z Obligacji Serii F Emitenta,
  - g. jako miejsce płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać dowolne miejsce znajdujące się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
  - h. jako sumę wekslową Administrator Zabezpieczeń wpisać może sumę równą półtorakrotności wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym łączna kwota, na którą zostaną wypełnione i wystawione weksle nie może przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F Emitenta,
  - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii F Emitenta.
3. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o wypełnieniu weksla, wskazując w wiadomości sumę, na którą został wypełniony oraz miejsce i termin płatności.

#### **Artykuł 10. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wekslowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
  - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wierzytelności wynikających z uzupełnionego lub wystawionego Weksla, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 896 z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
  - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
  - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
  - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

#### **Artykuł 11. Cesja Wierzytelności.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że w terminie nie późniejszym niż 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału zawrze z Pożyczkobiorcą Umowę Pożyczki.
2. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, i po zawarciu Umowy Pożyczki, umowy Cesji Wierzytelności i praw wierzyciela z Umowy Pożyczki.
3. Umowę Cesji Wierzytelności zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym, w postaci zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
4. Umowa Cesji Wierzytelności zawierać będzie oświadczenie Pożyczkobiorcy o istnieniu albo nieistnieniu wierzytelności Pożyczkobiorcy nadających się do potrącenia oraz oświadczenie Pożyczkobiorcy o zrzeczeniu się prawa potrącenia co do tych wierzytelności.
5. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego i egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonania innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności

- Pożyczkowych.
6. W przypadku realizowania uprawnień, o których mowa w art. 1 lit. m ppkt. vi, Pożyczkobiorca: (a) zawiadomi z wyprzedzeniem min. 3 Dni Roboczych Administratora Zabezpieczeń o planowanej operacji i wysokości spłacanych wierzytelności z podziałem na należności uboczne, odsetki, kapitał, przy czym spłaty dokonywane będą w tej kolejności aż do całkowitego zaspokojenia należności wyższej kategorii (b) dokona spłaty wyłącznie na rachunek Agenta Płatniczego. W wypadku skorzystania z ww uprawnień z chwilą zapłaty na rachunek Agenta Płatniczego następuje zwrotna cesja wierzytelności na Emitenta do wysokości dokonanej spłaty. Strony oraz Pożyczkobiorca notyfikują sobie nawzajem aktualną wysokość Wierzytelności Pożyczkowych w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po każdej opisywanej w zdaniach poprzednich operacji.
  7. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator Zabezpieczeń dokona zwrotnej cesji wierzytelności.

#### **Artykuł 12. Akt Poddania się Egzekucji Pożyczkobiorcy.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Pożyczkobiorca, po zawarciu umowy Cesja Wierzytelności, złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wierzytelności wynikających z Umowy Pożyczki, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego swojego majątku, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F.
2. Oświadczenie to zawierać będą postanowienia:
  - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności z Umowy Pożyczki przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy prawo pocztowe na adres Pożyczkobiorcy ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
  - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
  - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
  - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

#### **Artykuł 13. Hipoteka.**

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL 14 złoży, w terminie do dnia 30 czerwca 2023 r. oświadczenie w formie aktu notarialnego, o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Lokali. Strony postępowania wieczystoksięgowego nie będą uprawnione do cofnięcia wniosku o wpis Hipoteki.
2. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) lub dalszym miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem postanowień Projektu Warunków Emisji Obligacji oraz Umowy Administratora Zabezpieczeń dotyczących równorzędności hipotek i równego prawa zaspokojenia.
3. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL 14 nie obciąży Lokali jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Wniosek o wpis Hipoteki zawierać będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2

- Ustawy o Obligacjach.
5. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa. Ponadto Administrator Hipoteki zobowiązany i uprawniony będzie do dokonywania czynności mających na celu osiągnięcie cech równorzędności lub wspólności dla hipotek, o których mowa w p. 7.4.4 Projektu Warunków Emisji Obligacji oraz art. 3 ust. 3 - 5 Umowy Administratora Zabezpieczeń.
  6. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
  7. Stosownie do treści art. 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji Serii F.

#### Artykuł 14. Akt Poddania się Egzekucji TL 14 z Lokali.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że TL 14, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach,łoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i nie później niż do 10 lipca 2023 r., oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z Lokali, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
  - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Hipoteki zawiadomienia o postawieniu w stan wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych i braku ich zapłaty przez Emitenta, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres TL 14 ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
  - b. określające termin, do którego Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
  - c. uprawniające Administratora Hipoteki do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
  - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.

Za Emitenta:  
Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:  
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

Adam Krzysztof  
Sadowski

Elektronicznie podpisany  
przez Adam Krzysztof  
Sadowski  
Data: 2022.10.27 12:09:41  
+02'00'

Piotr Skrzynecki  
2022-10-27

## 7.5. FORMULARZ ZAPISU

### FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII F GREEN HOUSE DEVELOPMENT S.A.

zwany dalej „Formularzem”

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

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

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

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

FORMA OPŁACENIA ZAPISU	
Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN. Wpłat na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii F GHD SA - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

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

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

**Uwaga:**

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

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Green House Development S.A. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym.
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).

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

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

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

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

## 7.6. WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

kontakt dla Inwestorów: e-mail: [obligacje@pcdm.pl](mailto:obligacje@pcdm.pl) tel. (+48) 22 201 11 41

Punkty Obsługi Klientów przyjmujące zapisy na Obligacje

Lp.	Nazwa	Adres
1.	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
2.	Łukasz Żurad „CoolInvest” Doradztwo Finansowe	ul. Kurkowa 8, 50-210 Wrocław
3.	Prosper Capital Advisors Sp. z o.o. - oddział wrocławski	ul. Walońska 7 lok.66, 50-413 Wrocław
4.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k.	al. Jana Pawła II 11, 00-823 Warszawa
5.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Szczecin	ul. Tkacka 69, 70-556 Szczecin
6.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Lubin	ul. Rynek 11, 59-300 Lubin
7.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Kraków	ul. Dobrego Pasterza 13, 31-416 Kraków
8.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Olsztyn	ul. Kościuszki 43, 10-503 Olsztyn
9.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Poznań	ul. Dąbrowskiego 49 lok.13, 60-842 Poznań
10.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Sopot	ul. Lipowa 12, 81-750 Sopot
11.	Oak Capital sp. z o. o.	ul. Migdałowa 4 lok.26/4, 02-796 Warszawa

## 7.7. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki</b>	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, oraz Umowy Administratora Zabezpieczeń jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie działa jako Administrator Hipoteki.
<b>Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent płatniczy</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna Obligacji Serii F jest równa 1.000,00 zł.
<b>Cesja Wierzytelności</b>	Oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Emisji Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, od poniedziałku do piątku za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień przypadający na 29 listopada 2024 roku, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii F poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Emitent, Spółka,</b>	Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000630337, posiadająca numer NIP: 5213743822, numer REGON: 365077439, o kapitale zakładowym 100.000,00 zł pokrytym w całości.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Finansowanie Umowa Finansowania</b>	Oznacza finansowanie w formie kredytu udzielonego przez bank lub finansowanie udzielone przez inny podmiot, w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji na rzecz Pożyczkobiorcy w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Pożyczkobiorcy pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Pożyczkobiorcę na działce 129/1 w Świnoujściu. Środki pozyskane w drodze finansowania zostaną Pożyczkobiorcy pozostawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że jeśli Finansującym będzie bank w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank zagraniczny prowadzący działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank spółdzielczy w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102), instytucja kredytowa prowadząca działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896) lub fundusz inwestycyjny w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r., poz. 605) to umowa finansowania może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Pożyczkobiorcy.

<b>Finansujący</b>	Podmiot, który udzieli na rzecz Pożyczkobiorcy finansowania w formie kredytu lub innego finansowania, w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji, w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Pożyczkobiorcy pozwoli na realizację całości Inwestycji przez Pożyczkobiorcę na działce 129/1 w Świnoujściu. Środki udzielone przez Finansującego zostaną Pożyczkobiorcy pozostawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że jeśli Finansującym będzie bank w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank zagraniczny prowadzący działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jego oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), bank spółdzielczy w rozumieniu ustawy o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2021 r., poz. 102), instytucja kredytowa prowadząca działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jej oddział w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1896), lub fundusz inwestycyjny w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r., poz. 605) to umowa finansowania może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Pożyczkobiorcy.
<b>Formularz Zapisu</b>	Formularz Zapisu na Obligacje Serii F, stanowiący Załącznik do Memorandum. Prawidłowo wypełniony Formularz Zapisu stanowi Zapis na Obligacje.
<b>GHD 1</b>	GHD EMITENT 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000860018, posiadająca numer NIP: 5213907560, numer REGON: 387059230, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł pokrytym w całości.
<b>Hipoteka</b>	Hipoteka łączna w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowiona na Lokalach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii F, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem p. 7.3.4 oraz 7.4.6 Warunków Emisji.
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
<b>Inwestycja</b>	Oznacza projekt deweloperski polegający na budowie budynku hotelowego typu condo wraz z samodzielnymi lokalami usługowymi oraz garażem podziemnym, usługami w parterze budynku, funkcją towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą, który jest realizowany na terenie nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim, w Świnoujściu przy ul. Bolesława Chrobrego 35, stanowiącej działkę 129/1, obręb Świnoujście 2, o powierzchni 4098 m <sup>2</sup> , dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00058739/5.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<b>Lokal U1</b>	Oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U1, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70C, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1.004,29 m <sup>2</sup> , przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4653/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 118531/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożyła wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5634/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany.

<b>Lokal U3</b>	Oznacza samodzielny (w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) lokal niemieszkalny numer U3, położony na kondygnacji 1 (pierwszej) oraz kondygnacji -1 (minus jeden) budynku przy ulicy Gryfa Pomorskiego 70B, którego to lokalu powierzchnia użytkowa wynosi 1434,55 m <sup>2</sup> , przy czym dnia 19 października 2022 roku spółka TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. złożyła oświadczenie objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Marcina Skurowskiego – notariusza w Warszawie (Rep. A nr 4648/2022) o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 231381/1318171 części obliczony zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz za pośrednictwem notariusza złożyła wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie tego lokalu z księgi wieczystej nr SZ1W/00005394/8 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej (zarejestrowany pod numerem DZ.KW/SZ1W/5633/22/1) lecz wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany.
<b>Lokale</b>	Oznacza łącznie Lokal U1 i Lokal U3.
<b>Memorandum</b>	Memorandum Informacyjne Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie sporządzone w związku z ofertą publiczną do 5.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie.
<b>Obligacje, Obligacje Serii F</b>	Do 5.000 Obligacji Serii F Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji Serii F.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii F, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazane w pkt 6 Warunków Emisji.
<b>Pożyczka</b>	Umowa pożyczki, która zostanie zawarta w terminie nie późniejszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii F, pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na podstawie, której Emitent pożyczy na rzecz Pożyczkobiorcy kwotę w wysokości nie wyższej niż 4.425.000,00 (cztery miliony czterysta dwadzieścia pięć tysięcy 00/100) zł, a umowa posiadać będzie następujące postanowienia: i. prowizja: 0 (zero), ii. oprocentowanie: 12,00% (dwanaście procent), nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, iii. termin płatności odsetek: 29 listopada 2024 r., iv. termin płatności kapitału: 29 listopada 2024 r., v. dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii F, vi. inne istotne postanowienia: Pożyczkobiorca ma prawo do dokonywania wcześniejszej spłaty kapitału, odsetek i innych należności, pod warunkiem, że kwota spłaty zostanie przeznaczona na zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych, Strony i Administrator Zabezpieczeń zobowiązane będą do zmiany postanowień umowy oraz dokonywania sposobu realizacji praw z umowy wg reguł określonych w p.7.2.5 Warunków Emisji .
<b>Pożyczkobiorca</b>	Oznacza Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000869683, NIP: 5213912822, REGON: 387563128.
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji, zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji.
<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz Firmy Inwestycyjnej przez PKO Bank Polski S.A. – numer <b>42 1020 1026 0000 1302 0473 7799</b> .
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Inwestora na piśmie i zaakceptowany przez Emitenta.
<b>Rozporządzenie Prospektowe, Rozporządzenie 2017/1129</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE.
<b>Statut Spółki</b>	Statut Spółki Emitenta.

<b>TL 14</b>	Oznacza spółkę TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000697095, posiadająca numer NIP: 5213796221, numer REGON: 368411583.
<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 28 października 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii F. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii F.
<b>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece</b>	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Warunki Emisji</b>	Dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
<b>Weksel</b>	Oznacza weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Pożyczkowe</b>	Oznaczają wierzytelności wynikające z umowy Pożyczki.
<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Oznaczają wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii F wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii F, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,</li> <li>b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,</li> <li>c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji,</li> <li>d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,</li> <li>e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,</li> <li>f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.</li> </ul>
<b>Zapis na Obligacje</b>	Należy wypełniony Formularz Zapisu.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy - zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach i postanowieniem pkt. 16 Warunków Emisji.