

DOKUMENT OFERTOWY



DOMY GARWOLIN SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WARSZAWIE

*sporządzony w związku z Ofertą Publiczną do 4.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A
o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości
nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych sporządzony na podstawie art. 37a Ustawy
o ofercie*

**Niniejszy Dokument Ofertowy stanowi zarazem propozycję nabycia obligacji,
o której mowa w przepisach ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r.**

*Firma inwestycyjna pośrednicząca w
Ofercie Publicznej*



PROSPER CAPITAL®
DOM MAKLESKI

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

Warszawa, 21 lutego 2023 roku

Wstęp

Niniejszy Dokument Ofertowy został przygotowany w związku z Ofertą Publiczną do 4.000 (słownie: cztery tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda spółki Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 4.000.000,00 (słownie: cztery miliony) zł.

Oferowanie Obligacji Serii A odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym. Niniejszy Dokument Ofertowy jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach Serii A, ich Ofercie i Emitencie.

Niniejszy Dokument Ofertowy nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokument został wyłącznie przyjęty i zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

INFORMACJE O EMITENCIE

Firma pełna:	Domy Garwolin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Domy Garwolin sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa
Telefon:	+48 500 020 225
Pocztą elektroniczną:	kontakt@domygarwolin.pl
Strona internetowa:	www.domygarwolin.pl
Numer KRS:	0000851234
REGON:	386583212
NIP:	5252829806
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

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

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego. W ramach Oferty Publicznej nie będą sprzedawane żadne wyemitowane wcześniej obligacje, oferowane są jedynie obligacje nowej emisji.

INFORMACJA O TYM, CZY DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH, WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA Z TYTUŁU TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ STOPNIU ICH REALIZACJI ZOSTAŁY UDOSTĘPNIONE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PRZEZ KRAJOWY DEPOZYT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A.

Emitent dotychczas nie emitował obligacji, w związku z powyższym Emitenta nie dotyczył obowiązek zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW.

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

Na podstawie niniejszego Dokumentu oferuje się do 4.000 (słownie: czterech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń (z tym wyjątkiem, że na Emitencie ciąży obowiązek wystawienia Weksla i zawarcia Umowy Wekslowej najpóźniej do Dnia Przydziału).

Obligacje będą zabezpieczone: Wekslem własnym i Umową Wekslową wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Wspólników Emitenta, Zastawem Rejestrowym na Rachunku Bankowym, Hipoteką na Nieruchomościach Wydzielonych, poręczeniem za zapłatą (1) wierzytelności z tytułu Odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Poręczyciela w ww. zakresie, na zasadach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji Serii A.

Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone, z wyjątkiem Poręczenia, które będzie zabezpieczać wyłącznie zapłatę odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem Weksla i Umowy Wekslowej

Podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń jest PS Zabezpieczenia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 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: 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, o kapitale zakładowym 10.000 zł, opłaconym w całości, posługująca się adresem e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl, działająca jako administrator zabezpieczeń, administrator zastawu oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji Serii A, warunków ich ustanowienia oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu ustanowionych zabezpieczeń określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji Serii A

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

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

PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE DOKUMENTU

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej, niż 100.000,00 EUR i mniej

niż 1.000.000,00 EUR, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy nie będą mniejsze niż 100.000,00 EUR i będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR. W takim przypadku dokument ofertowy nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

WSKAZANIE NAZWY (FIRMY) I SIEDZIBY PODMIOTU POŚREDNICZĄCEGO W OFERCIE PUBLICZNEJ ORAZ GWARANTÓW EMISJI

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

Nazwa (firma): **Prosper Capital Dom Maklerski Spółka Akcyjna**

Siedziba: Warszawa, Polska

Adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

Telefon: (+48 22) 201 11 30

Fax: (+48 22) 201 11 29

Adres poczty elektronicznej: biuro@pcdm.pl

Adres strony internetowej: www.pcdm.pl

Na dzień publikacji niniejszego Dokumentu Ofertowego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

DATA WAŻNOŚCI DOKUMENTU ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE DOKUMENT ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Niniejszy Dokument został opublikowany w dniu 21 lutego 2023 r. Termin ważności niniejszego Dokumentu rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem dnia przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii A przeprowadzanej na podstawie niniejszego Dokumentu. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Dokumentu w dniu 21 lutego 2023 r.

TRYB W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W DOKUMENCIE, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartej w Dokumencie Ofertowym, która może wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Dokumentu Ofertowego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Dokumentu Ofertowego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, a więc na stronach internetowych Emitenta: kontakt@domygarwolin.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Dokumentu Ofertowego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność 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 zgody określa się w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Wycofanie zgody następuje poprzez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligację.

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

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Dokumentu Ofertowego lub Suplementów, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji Obligacji, niewymagającą udostępnienia Suplementu do Dokumentu Ofertowego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją Suplementu, w formie Komunikatu Aktualizującego, w sposób, w jaki został udostępniony Dokument, a więc na stronach internetowych Emitenta: kontakt@domygarwolin.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Dokumentu kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie.

SPIS TREŚCI

Informacje o Emitencie	2
Nazwa (firma) i siedziba lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego	2
Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	2
Liczba rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej	2
Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Dokumentu	3
Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu pośredniczącego w ofercie publicznej oraz gwarantów emisji	4
Data ważności Dokumentu oraz data, do której informacje aktualizujące Dokument zostały uwzględnione w jego treści	4
Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Dokumentcie, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości	4
I. CZYNNIKI RYZYKA	9
Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym emitenta	9
Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce	9
Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	9
Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie	10
Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta	13
Ryzyko związane z konkurencją	13
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	14
Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich	15
Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów	16
Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy	16
Ryzyko związane z błędami ludzkimi	16
Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami	16
Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej	17
Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	17
Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania	17
Ryzyko spadku popytu na nieruchomości	18
Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju	18
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM	19
Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne do potrzeb i wiedzy Inwestora	19
Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji	20
Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej	21
Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje	21
Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie	21
Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	22
Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami	22
Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	22
Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia	22
Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia	23
Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami ...	23

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji	23
Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia Obligacji do obrotu zorganizowanego	24
II. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM	24
Oświadczenie Emitenta	24
Oświadczenie Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.	25
III. DANE O EMISJI.....	26
Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.....	26
Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	27
Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji	27
Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści.....	27
Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	27
Wysokość oprocentowania	29
Terminy, od którego należy się oprocentowanie	29
Terminy ustalania praw do oprocentowania.....	29
Terminy wypłaty oprocentowania	30
Świadczenie dodatkowe	30
Terminy i zasady wykupu Obligacji	31
Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	31
Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń.....	32
Informacje o podmiotach udzielających zabezpieczenia.....	39
Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych ..	39
Informacje o administratorze zabezpieczeń, ustanowionych w związku z emisją obligacji	39
Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta.....	40
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	40
Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy	40
Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza	40
Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta	41
Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych.....	42
Próg dojścia emisji do skutku	42
Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	42
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	42
Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	42
Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	42
Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta.....	42
Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	43
Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem.....	43
Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	46
Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne.....	46
Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych.....	47
Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	48

Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	48
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.....	49
Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	49
IV. DANE O EMITENCIE.....	50
Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	50
Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony	50
Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	50
Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	50
Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta.....	50
Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	51
Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	51
Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	52
Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	52
Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta	52
Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	52
Prognozy wyników finansowych Emitenta	53
Osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta	53
Dane o strukturze wspólników	56
Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	57
Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych....	58
V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	59
VI Załączniki	68
Załącznik 1 – Odpis z właściwego rejestru	68
68	
Załącznik 2 – Umowa spółki Emitenta.....	73
Załącznik 3 – Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.....	78
78	
Załącznik 4 – Uchwała Emisyjna oraz Warunki Emisji Obligacji	80
80	
Załącznik 5 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na Obligacje	200
załącznik 6 – Formularz zapisu na obligacje.....	201
Załącznik 7 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.....	204
Załącznik 7 – Objaśnienie definicji i skrótów.....	221

I. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym emitenta

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce

Sytuacja gospodarcza panująca w kraju ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

Na podstawie przedstawionej w listopadzie 2022 r. prognozy tempa wzrostu produktu krajowego brutto, Narodowy Bank Polski zakłada znaczne spowolnienie dynamiki gospodarczej w Polsce do poziomu 0,7% w 2023 r., z późniejszym wzrostem o 2% (w 2024 r.). Ponadto zgodnie z raportem Narodowego Banku Polskiego, który przedstawiony został w styczniu 2023 r., tempo wzrostu produktu krajowego brutto powinno zawrzeć się w przedziale od -0,2% do 1,9% przy uwzględnieniu prognozy centralnej na poziomie 0,8%. Dodatkowo należy wskazać, że w odniesieniu do 2024 roku raport Narodowego Banku Polskiego zakłada, że tempo wzrostu nie powinno przekroczyć przedziału 1,4 % do 4,1 %, przy uwzględnieniu prognozy centralnej na poziomie 2,8 %.

Wskazać jednak należy, że dokładne określenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto nie jest możliwe z uwagi na występowanie negatywnych czynników w postaci wysokiej inflacji, niestabilnej polityki podwyżek stóp procentowych oraz niepewnej sytuacji energetycznej w państwach Unii Europejskiej. Dodatkowo odnotować należy, że na podstawie danych największych światowych gospodarek za rok 2022 oraz 2021, ryzyko wystąpienia światowej recesji plasuje się obecnie na poziomie 50%.

Wobec powyższego wystąpienia przedmiotowego ryzyka nie sposób wykluczyć. W celu ograniczenia wpływu wystąpienia tego ryzyka na działalność Emitenta Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

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

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio 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.

Należy również wskazać uwagę na planowaną w 2023 roku nowelizację Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane. Ustawodawca zamierza wprowadzić w ww. ustawie zmiany w zakresie między innymi wymogów prawnych dotyczących procesu budowlanego, jak również cyfryzacji procesu inwestycyjnego. Przedmiotowe zmiany będą miały wpływ na działalność Emitenta oraz realizowaną przez niego Inwestycję. Obecnie, z uwagi na brak ostatecznej wersji projektu ustawy, nie sposób dokładnie wskazać czy i w jakim stopniu zmiana prawa wpłynie na realizację Inwestycji oraz osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

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

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

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd. Dodatkowo odnotować należy, że na podstawie danych największych światowych gospodarek za rok 2022 oraz za rok 2021 ryzyko wystąpienia światowej recesji plasuje się obecnie na poziomie 50%.

Jednocześnie, zgodnie z aktualnym raportem Narodowego Banku Polskiego, gospodarka strefy euro po wzroście o 3,1% w 2022 roku, w roku 2023 osiągnie poziom wzrostu ok. 0,2%. Powyższe odnieść należy również do niestabilnej sytuacji na rynku walutowym, który w szczególności sposób narażony jest na oddziaływanie bodźców, na które Spółka nie ma wpływu. Prognozy wskazujące na możliwe scenariusze kształtowania się kursu euro w stosunku do złotego, zakładają utrzymanie się kursu euro na poziomie 4,70 zł w pierwszej połowie 2023 roku, przy jednoczesnym spadku wartości euro w stosunku do złotego w kolejnych kwartałach 2023 roku. Zastrzeżenia wymaga jednak, że powyższy scenariusz uzależniony jest wystąpienia braku zdarzeń ekstremaalnych, których nie sposób uwzględnić w analizie.

Ryzyko wzrostu stóp procentowych

Spółka docelowo nie zamierza finansować swojej działalności przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej. Niemniej w przypadku wystąpienia niniejszego scenariusza (wbrew estymacjom Emitenta) Spółka może zostać wyeksponowana na ryzyko wzrostu, jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych.

Nie można również wykluczyć, że potencjalni inwestorzy zainteresowani nabyciem od Emitenta nieruchomości będą chcieli sfinansować powyższe przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej, co może przyczynić się do opóźnienia transakcji.

Należy wyjaśnić, że 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. Powyższe sytuacja w ostatnim okresie uległa diametralnej zmianie.

Podkreślenia wymaga, że Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich kilku miesięcy nie podjęła decyzji w przedmiocie podniesienia stóp procentowych. Ostatnia podwyżka została dokonana na mocy decyzji Rady Polityki Pieniężnej z dnia 7 września 2022 r. Wskutek niniejszej decyzji wszystkie stopy procentowe zostały podniesione o 0,25 pkt procentowych, a stopa referencyjna wzrosła do 6,75 pkt procentowych. Zaznaczenia wymaga również fakt, że Rada Polityki Pieniężnej oraz Narodowy Bank Polski nie potrafi określić w sposób jednoznaczny planowanej strategii w zakresie zmiany wysokości stóp procentowych, w związku z powyższym za zasadne uznać należy możliwość dalszego ich wzrostu.

Obserwowany istotny wzrost stóp procentowych może – w wyżej opisanych okolicznościach – mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz realizację strategii Spółki.

Spółka celem zmniejszenia możliwości wystąpienia niniejszego ryzyka na bieżąco monitoruje dalsze zmiany stóp procentowych.

Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę

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 zainteresowanie inwestorów nabywaniem nieruchomości, a tym samym na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia.

W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując harmonogram strategii Spółki do występujących zmian, jednak wystąpienie niniejszego ryzyka jest poza kontrolą Emitenta oraz jest niezależne od jego staranności.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

W związku z wybuchem wojny i nałożonymi sankcjami doszło do znaczących zmian w gospodarce światowej. Trwający aktualnie konflikt na terenie Ukrainy i związana z nim wysoka niepewność bez wątpienia może mieć 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 co raz

wyższej inflacji mogą przełożyć się na spadek popytu m. in. na nieruchomości inwestycyjne oraz wywołać negatywne nastroje inwestycyjne.

Aktualny konflikt na Ukrainie wpływa również na odpływ pracowników z Ukrainy, problemy w dostawach materiałów i surowców (nie tylko z uwagi na toczące się walki na Ukrainie sensu stricto, ale również znaczne opóźnienia po stronie polskich dostawców).

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 komercyjnych oraz zwiększyć obawy inwestorów co do zaciągania zobowiązań. Niemniej, z uwagi na trwający blisko rok konflikt, jak i niepewność co do jego rozwoju nie sposób jest oszacować pełnego wpływu ww. na sytuację gospodarczą w Polsce.

Ryzyko związane ze źródłami finansowania

Emitent, swoją dotychczasową działalność finansował wyłącznie z własnych środków. Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu emisji obligacji, ani z tytułu finansowania udzielonego przez podmioty wykonujące czynności bankowe w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Należy wskazać, że nie jest możliwe całkowite wykluczenie, że Emitent nie pozyska wystarczającej sumy środków z emisji obligacji, jak również, że Emitent nie pozyska niezbędnych środków z innych źródeł na realizację projektu deweloperskiego Domy Garwolin, czy też pozyskane środki nie będą tak wysokie jak zakładał Emitent. Niewykluczone jest również, że wspólnicy Emitenta przestaną pokrywać dalsze finansowanie Emitenta ze środków własnych. Konsekwencję może stanowić niezrealizowanie planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Jednocześnie powyższe ryzyko mitygowane jest wysokim wkładem własnym Emitenta w realizację inwestycji oraz jej ukończenia na poziomie powyżej 50%.

Ponadto wskazać należy, że Emitent w dniu 25 listopada 2022 roku zaciągnął pożyczkę w wysokości 200.000,00 (słownie: dwieście tysięcy 00/00) zł od spółki Lazurowa 1 sp. z o.o., która powiązana jest osobowo z Emitentem w postaci tej samej osoby prezesa zarządu Pani Wiesławy Tracz oraz która wchodzi w skład wspólników Emitenta. Zgodnie z umową zawartą pomiędzy stronami, pożyczka oprocentowana jest w wysokości 6 % per annum, a jej zwrot ma nastąpić w terminie 7 dni od końca okresu na jaki zawarta została niniejsza umowa pożyczki między stronami, tj. 26 listopada 2024 roku.

Jednocześnie, w dniu 7 lipca 2022 roku Emitent zaciągnął pożyczkę w wysokości 3.200.000,00 zł (słownie: trzy miliony dwieście tysięcy 00/00) zł od spółki Ostinatio sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która powiązana jest osobowo z Emitentem w postaci tej samej osoby prezesa zarządu Pani Wiesławy Tracz oraz która wchodzi w skład wspólników Emitenta. Zgodnie z umową zawartą pomiędzy stronami, pożyczka oprocentowana jest w wysokości 6 % per annum, a jej zwrot ma nastąpić w terminie 7 dni od końca okresu na jaki zawarta została niniejsza umowa pożyczki między stronami, tj. 9 lipca 2024 roku.

Dodatkowo Emitent zobowiązał się do wprowadzenia zmiany do umowy pożyczki ze spółką Ostinatio sp. z o.o., polegającej na wydłużeniu okresu obowiązywania umowy i spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2024 roku, która zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki wprowadzona zostanie w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

Ryzyko związane ze strukturą Zarządu oraz strukturą udziałową Emitenta

W skład Zarządu wchodzi wyłącznie jeden ze współników Emitenta. Powoduje to silny związek między sferą właścicielską i 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 aktualnego Prezesa Zarządu z pełnionej funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ponadto należy wskazać, że poza Panią Wiesławą Tracz będącą jednocześnie współnikiem Emitenta, pozostała trójka współników to spółki kapitałowe, powiązane ze sobą osobowo, w postaci tego samego prezesa - Pani Wiesława Tracz. Kolejno w skład współników Emitenta wchodzi: Ostinatio Bis sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000843309), Ostinatio sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000782154) oraz Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000792347). Zaznaczenia wymaga, że w przypadku zmiany w strukturze właścicielskiej wyżej wymienionych podmiotów może nastąpić również zmiana w strukturze Zarządu, a jego nowi członkowie, w tym nowy Prezes Zarząd, mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu Zarządu. W związku z powyższym należy również zwrócić uwagę, że sukces działalności Emitenta jest zależny od Prezesa Zarządu Pani Wiesławy Tracz. Jednoczesne ryzyko związane z rozdrobnieniem struktury udziałowej Emitenta jest mitygowane poprzez powiązanie osobowe dla wszystkich współników Emitenta w postaci tego samego prezesa Pani Wiesławy Tracz.

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 Dokumentu Ofertowego, w opinii Zarządu Spółki nie występuje przedmiotowe ryzyko.

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.

Ryzyko naruszenia przepisów dotyczących ochrony konsumentów

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zakazują stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przykładowo takich jak stosowanie niedozwolonych postanowień i warunków umów, czy reklam wprowadzających w błąd. Katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, co oznacza, że UOKiK może uznać daną praktykę za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nawet wówczas, gdy nie jest ona wprost wskazana jako zakazana w ustawie.

Za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK może nałożyć karę w wysokości 10% przychodów osiągniętych w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego Spółka nie była stroną postępowań przed UOKiK. Niekorzystne rozstrzygnięcia sądów mogą wpłynąć negatywnie na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, iż lokalizacja nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja Domy Garwolin okaże się nieatrakcyjna dla potencjalnych nabywców. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność przed czasem zakończenia realizacji poszczególnych etapów inwestycji. Niewykluczone, że wzrost zainteresowania nabywców domami jednorodzinnymi, spowodowany m. in. wystąpieniem epidemii Covid czy wojną w Ukrainie ulegnie w najbliższym okresie osłabieniu. Wystąpienie takich okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację Emitenta, w związku z powyższym spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynku nieruchomości, starając się kierować treści marketingowe do odpowiednich odbiorców. Jednocześnie należy wskazać, że Emitent realizuje inwestycje w centrum miasta Garwoli, a domki jednorodzinne znajdować się będą w sąsiedztwie zarówno licznych punktów usługowo-handlowych, placówek oświatowych, jak i wielu terenów zielonych, w tym niedaleko jeziora Mamut oraz rzeki Wilgi. Powyższe jednoznacznie uznać należy za pozytywny aspekt oceny lokalizacji nieruchomości dokonywanej przez potencjalnych nabywców. Niemniej, nie można wykluczyć, że wszelkie próby mitygacji niniejszego ryzyka okażą się nieskuteczne.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników stricte 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 odroczony w czasie. Natomiast, ziszczenie się wyżej opisanych ryzyk może przyczynić się do konieczności zwiększenia nakładów na poczet realizowanego projektu, a także uniemożliwić jego ukończenie.

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, I kwartał 2022 roku w porównaniu do I kwartału 2021 roku przyniósł znaczny spadek rozpoczętych budów zarówno mieszkań jak i domów jednorodzinnych. Inwestorzy indywidualni rozpoczęli w tym czasie budowę 20 855 domów jednorodzinnych (-5,8% r/r), z kolei deweloperzy ruszyli z budową 31 675 mieszkań, co oznaczało spadek względem I kw. 2021 r. o 21,1 proc. Jednocześnie należy wskazać, że I kwartale 2022 w ujęciu rocznym odnotowany został wzrost liczby domów oddanych do użytku, jednak jest to jedynie efekt wysokiej liczby budów rozpoczętych kilka lat wcześniej.

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.

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.

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 w 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.

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 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.

Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy

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

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

Ryzyko związane z błędami ludzkimi

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ze ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Błędy lub niedopatrzania 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.

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. 647¹ Kodeksu cywilnego);
- wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o udzielenie przez dewelopera odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego (art. 649¹ 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 osiągnięte przez nie wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej

Na osiągnięte 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 lub sytuację finansową Emitenta, a tym samym na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji Serii A

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.

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 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.

Ryzyko spadku popytu na nieruchomości

Emitent w ramach prowadzonej działalności zarządza projektami deweloperskimi, w ramach, których sprzedawane są domy jednorodzinne 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 A.

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 grono nabywców domów jednorodzinnych stanowiły głównie osoby nieposiłkujące się kredytami hipotecznymi. Jednakże wykluczenie niniejszego ryzyka jest w znacznej mierze poza starannością Spółki.

Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju

Na mocy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych („Sustainable Finance Disclosure Regulation”; „SFDR”) ustanowione zostały zharmonizowane przepisy dla uczestników rynku finansowego i doradców finansowych dotyczące przejrzystości w odniesieniu do wprowadzania do działalności ryzyk dla zrównoważonego rozwoju oraz brania pod uwagę niekorzystnych skutków dla zrównoważonego rozwoju w prowadzonych przez nich działaniach, a także w odniesieniu do przedstawiania przez nich informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem na temat produktów finansowych.

Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju oznacza potencjalne zdarzenia lub warunki środowiskowe, społeczne lub związane z zarządzaniem, które mogą lub mogłyby mieć, rzeczywisty lub potencjalny negatywny wpływ na wartość inwestycji. Jako przykłady ryzyk ESG wymienić można: zmiany klimatu, kwestie społeczne, łamanie praw człowieka, korupcja, niewłaściwe traktowanie pracowników przez przedsiębiorstwa.

Spółka nie podejmuje istotnych działań w kierunku ochrony i promocji kwestii środowiskowych, społecznych oraz pracowniczych, kwestii dotyczących poszanowania praw człowieka oraz przeciwdziałania korupcji i przekupstwu. Przy tym wszelkie działania podejmowane przez Emitenta są zgodne z prawem i odbywają się z poszanowaniem powszechnie obowiązujących przepisów.

Wobec tego Emitent w toku bieżącej działalności nie uwzględnia czynników ESG [Environmental Social Responsibility] stanowiących mierzalne czynniki w zakresie środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego, w oparciu, o które tworzone są ratingi i oceny pozafinansowe przedsiębiorstw, państw i innych organizacji.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

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.

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w

obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

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 naruszałyby 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 obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę,

Stosowanie powyżej wymienionych środków przez Komisję może być wielokrotne.

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

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

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

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie Suplementu do Dokumentu Ofertowego w sposób, w jaki zostało opublikowany Dokument Ofertowy. 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 Dokumentu Ofertowego. 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 został udostępniony do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot na rzecz Inwestorów zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

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

Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, Obligacje Serii A zostaną przydzielone zgodnie z zasadami opisanymi w treści Dokumentu Ofertowego. Tym samym zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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

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

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

Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

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

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

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

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

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

Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia

Podmiot dokonujący odpowiednich kalkulacji w związku z oszacowaniem wartości zabezpieczenia 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.

Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia

W dacie emisji Obligacji Serii A obligacje będą niezabezpieczone. Natomiast zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązuje się do ustanowienia szeregu zabezpieczeń w sposób i na zasadach opisanych w Warunkach Emisji. Powyższe ryzyko materializuje się w przypadku zabezpieczenia w postaci hipoteki umownej łącznej, której suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 7 z 11 lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja Domy Garwolin, wraz z zastrzeżeniem uprawnienia dla Administratora Zabezpieczeń do rozszerzenia hipoteki o pozostałe 4 lokale w przypadku braku wydzielenia nieruchomości do osobnej Księgi Wieczystej w terminie wskazanym w Warunkach Emisji. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na 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 nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia ulegnie obniżeniu. Emitent zobowiązuje się również do ustanowienia zabezpieczenia w postaci poręczenia osobistego Prezes Zarządu Pani Wiesławy Tracz za zapłatę wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji za wszystkie okresy odsetkowe w kwocie nominalnej oraz kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 zł. Powyższe uzależnione jest od sytuacji osobistej Pani Wiesławy Tracz oraz jej możliwości finansowych. Nie sposób wykluczyć, że przedmiot zabezpieczenia nie będzie wystarczająca do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

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

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego 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 nie 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. Powyższego ryzyko jest szczególnie istotne w kontekście zobowiązania do ustanowienia hipoteki na uprzednio wydzielonych 7 lokalach wchodzących w skład nieruchomości na której realizowana jest Inwestycja Domy Garwolin. Emitent zgodnie z Warunkami Emisji, dokonać ma określonych czynności w celu ustanowienia hipoteki określonej w pkt 7 Warunków Emisji, w terminach wskazanych w Warunkach Emisji. Nie sposób wykluczyć jednak, że do przedmiotowego wyodrębnienia 7 z 11 lokali określonych w Warunkach Emisji jako Nieruchomości Wydzielone, może nie dojść w przewidzianych terminach z uwagi na czynniki niezależne od Emitenta. Ponadto, niewykluczone jest, że oświadczenie – stanowiące podstawę wniosku o wpis hipoteki – które złożone zostanie przez ww. podmiot obarczone będzie wadami stanowiącymi bezwzględną przeszkodę dla dokonania wpisu.

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.

II. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Domy Garwolin sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Flory 3/4, 00 - 586 Warszawa
Telefon:	+48 500 020 225
Poczta elektroniczna:	kontakt@domygarwolin.pl
Strona internetowa:	www.domygarwolin.pl

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Dokumencie Ofertowym.

Osoby działające w imieniu Spółki:

Wiesława Tracz - Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki Domy Garwolin sp. z o.o.:

Spółkę reprezentować może każdy Członek Zarządu działający samodzielnie.

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki

Działając w imieniu Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako podmiot uprawniony do samodzielnej reprezentacji, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Ofertowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Dokumencie Ofertowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.



Wiesława Tracz- Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 21 lutego 2023 roku

OŚWIADCZENIE PROSPER CAPITAL DOMU MAKLERSKIEGO S.A.

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:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

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

(i) Adam Narczewski	Wiceprezes Zarządu
(ii) Andrzej Przewoźnik	Pełnomocnik działający w im. Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

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 firmy inwestycyjnej

Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Ofertowym, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.



Adam Narczewski - Wiceprezes Zarządu

Andrzej Przewoźnik – Pełnomocnik działający
w im. Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Warszawa, dnia 21 lutego 2023 roku

III. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Treść Dokumentu nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

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

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 3 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

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 pieniężne służące do obsługi rachunków papierów wartościowych 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.

SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii A jest do 4.000 (słownie: cztery tysiące) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A każda, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość nominalna Obligacji:	4.000.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna cena emisyjna Obligacji:	4.000.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii A nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Obligacje Serii A zostaną zabezpieczone w przyszłości.

Zbywalność Obligacji Serii A nie jest ograniczona.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii A nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach oraz uchwała nr 1 Zarządu Spółki z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A i uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 1/02/2023 z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.

ORGAN LUB OSOBY UPRAWNIONE DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI

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

DATY I FORMY PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI, Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI

Obligacje Serii A emitowane są na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A oraz uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 1/02/2023 z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.

WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

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

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

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

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

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

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych (rejestr sponsora emisji), 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.

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

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych 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:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) wartość nominalna.

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

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

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

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

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w pkt. 7 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. 8 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

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

Wysokość oprocentowania

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12,50%.

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.

Terminy, 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 A do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 28 sierpnia 2024 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą świadczone i należne do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Terminy ustalania praw do oprocentowania

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

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, 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 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).

Terminarz płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	29 maja 2023 r.	19 maja 2023 r.
II	30 maja 2023 r.	28 sierpnia 2023 r.	18 sierpnia 2023 r.
III	29 sierpnia 2023 r.	27 listopada 2023 r.	17 listopada 2023 r.
IV	28 listopada 2023 r.	27 lutego 2024 r.	19 lutego 2024 r.
V	28 lutego 2024 r.	27 maja 2024 r.	17 maja 2024 r.
VI	28 maja 2024 r.	28 sierpnia 2024 r.	20 sierpnia 2024 r.

Świadczenie dodatkowe

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 8 marca 2023 r. (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (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 na Obligacje oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii A, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 8 marca 2023 roku lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej). Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje, 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 8 marca 2023 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji lub w dniu bezpośrednio poprzedzającym Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (dk¹) łącznie obliczane jest według wzoru:

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

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne

r - Stopa Procentowa Obligacji Serii A

D¹ = dk¹+1-dp¹ – liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 8 marca 2023 roku lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (włącznie).

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12,50 %.

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 na Obligacje, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na te inne rachunki bankowe wskazane przez Obligatariuszy.

Terminy i zasady wykupu Obligacji

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 28 sierpnia 2024 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii A, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację Serii A, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

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

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt. 8 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

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

Płatności będą dokonywane w Dniu Wypłaty Odsetek, w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli Dzień Wypłaty Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą wypłaty Odsetek, kwoty wykupu Obligacji lub kwoty Wcześniejszego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Wypłaty Odsetek, po Dniu Wykupu lub po Dniu Wcześniejszego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie

będzie przysługiwać prawo żądania odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

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

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

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

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Świadczenie dodatkowe, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji oraz ekwiwalent, o którym mowa w pkt 6.1. Warunków Emisji;
- (iii) Odsetki;
- (iv) wartość nominalna.

Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

Emitent – podmiot emitujący Obligacje oraz zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji oraz za obsługę świadczeń związanych z Obligacjami;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji, utworzenie Ewidencji Obligacji i ich rejestrację Obligacji w KDPW;

KDPW – podmiot prowadzący Depozyt Obligacji oraz dokonujący rozliczeń uprawnionych z Obligacji;

Sponsor Emisji – podmiot prowadzący rejestr Obligatariuszy, którzy nie wskazali rachunku, na którym Obligacje mają zostać zapisane.

OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii A nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych poniżej.

Przed rozpoczęciem Oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił

administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

1.1 Weksel i Umowa Wekslowa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta

- 1.1.1 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 łącznej kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 1.1.2 Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz Umowa Wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 1.1.3 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 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 1.1.4 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 1.1.5 Zaspokojenie z Weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

1.2 Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika

- 1.2.1 Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone zastawem rejestrowym na 140 (stu czterdziestu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50,00 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 7.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł, należących do Wspólników Emitenta. .
- 1.2.2 Umowa Zastawu na Udziałach Emitenta zostanie zawarta w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek o wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie złożony niezwłocznie po zawarciu umowy, nie później niż 3 (trzy) dni od dnia jej zawarcia. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 1.2.3 Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 1.2.4 Spółka zobowiązana jest do ujawnienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta w księdze udziałów w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów.
- 1.2.5 Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

- 1.2.6 Umorzenie Udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 1.2.7 Wycena Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta została sporządzona przez Grzegorza Polaka działającego w imieniu Fair Value sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wg stanu na dzień 20 lutego 2023 r. wartość godziwa. Wartość godziwa kapitału własnego ustalona została na kwotę 2.046.431,23 złotych (słownie: dwa miliony czterdzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści jeden, 23/100 złotych).
- 1.2.8 Wybór Pana Grzegorza Polaka, działającego w imieniu Fair Value sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 1.2.9 Wycena Przedmiotu Zastawu stanowi załącznik nr do Warunków Emisji.
- 1.2.10 Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu lub w trybie licytacji.
- 1.2.11 W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50% (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.
- 1.2.12 Przedmiot Zastawu zostanie przez Emitenta poddany ponownej wycenie wg stanu na dzień 21 listopada 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 21 grudnia 2023 roku.
- 1.2.13 Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnicy Emitenta, po zawarciu Umowy Zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.
- 1.2.14 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z Udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 1.2.15 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 1.3 Hipoteka na nieruchomości wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta**
- 1.3.1 Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia (oświadczeń) w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz

- Administradora Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych lokale 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B
- 1.3.2 Wniosek o ustanowienie Hipoteki będzie złożony w terminie 14 dni, Hipoteka ustanawiana będzie w terminie 14 (czternastu) dni od uzyskania kompletu dokumentacji pozwalającej na wydzielenie Nieruchomości Wydzielonych z Nieruchomości, ale nie później niż 115 (stu piętnastu) dni od Dnia Przydziału.
- 1.3.3 Suma Hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 1.3.4 Wniosek o wpis lub modyfikację Hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 1.3.5 W dacie sporządzenia Warunków Emisji w księdze wieczystej Nieruchomości w dziale III ujawniony jest wpis roszczenia o wybudowanie budynku numer 1 na działkach nr 1432/1 i 1432/2, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer 1a o pow. 125,41 mkw i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę.
- 1.3.6 Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 1.3.7 Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem dotyczącym wspólności równorzędności Hipoteki. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia (oświadczeń), o którym mowa w pkt 7.3.2., Emitent, ani żaden inny podmiot niełoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na Nieruchomościach.
- 1.3.8 Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki. Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.
- 1.3.9 Operaty szacunkowe dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) oraz Nieruchomości Wydzielonych (wycena poszczególnych lokali) zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Jerzego Tracza nr uprawnień: 2933, wg stanu na dzień 9 stycznia 2023 r. Wartość zastała określona dla Nieruchomości: 5 780 000,00 zł oraz dla Nieruchomości Wydzielonych: lokal 1A - 525 455,00 zł, lokal 1B - 525 455,00 zł, lokal 2 - 525 455,00 zł, lokal 3A - 525 455,00 zł, lokal 3 B - 525 455,00 zł, lokal 4A - 525 455,00 zł, lokal 4B - 525 455,00 zł, lokal 5A - 525 455,00 zł, lokal 5B - 525 455,00 zł, lokal 6A - 525 455,00 zł, lokal 6B - 525 455,00 zł.
- 1.3.10 Wybór rzeczoznawcy majątkowego, Jerzego Tracza Jerzego Tracza nr uprawnień: 2933 jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 1.3.11 Wyciągi z operatów szacunkowych dla poszczególnych Nieruchomości stanowią załączniki nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 1.3.12 Nieruchomości zostaną przez Emitenta poddane ponownej wycenie wg stanu na dzień 21 listopada 2023 roku. Wyceny zostaną udostępnione Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 21 grudnia 2023 r.

- 1.3.13 Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 1.3.14 Emitent zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od uzyskania kompletu dokumentacji pozwalającej na wydzielenie Nieruchomości Wydzielonych z Nieruchomości do udzielenie pełnomocnictwa Administratorowi Hipoteki, na mocy którego Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozszerzenia Hipoteki na Nieruchomości Wydzielonej określonej jako lokale: 1A, 2B, 6A, 6B gdyby Emitent nie dokonał wykupu Obligacji Serii A w określonych terminach w Warunkach Emisji Obligacji Serii A.
- 1.3.15 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.
- 1.3.16 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 wszystkich Obligacji.
- 1.3.17 Emitent zobowiązuje się do złożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z Nieruchomości Wydzielonych, oznaczonych jako 2, 3A, 3b, 4A, 4b, 5A, 5b, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia wydzielenia (założenia Księgi Wieczystej danej Nieruchomości Wydzielonej) W wypadku rozszerzania Hipoteki na kolejne Nieruchomości, Emitent będzie składał stosowne oświadczenia mające na celu objęcie oświadczeniem o poddaniu się egzekucji kolejnych Nieruchomości.
- 1.3.18 Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

1.4 Poręczenie

- 1.4.1 Emitent zobowiązuje się do tego, że Wiesława Tracz (Prezes Zarządu Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
- 1.4.2 Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Poręczycielem, a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 1.4.3 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 1.4.4 Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 1.4.5 Poręczyciel w zakresie odpowiedzialności opisanej w pkt 7.4.1. powyżej w przypadku opóźnienia się przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.

- 1.4.6 Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu umowy poręczenia,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela.
- 1.4.7 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A obliczonej za wszystkie Okresy Odsetkowe.
- 1.4.8 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 1.5 Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji**
- 1.5.1 Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego.
- 1.5.2 Umowa zastawu na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego zostanie zawarta w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 1.5.3 Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 1.5.4 Emitent ujawni Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego poprzez notyfikację, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta lub Administratora Zastawu zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów, w banku prowadzącym rachunek i uzyskanie od banku oświadczenia o przyjęciu do wiadomości istnienia zastawu i zobowiązania do jego realizacji na żądanie Administratora Zastawu.
- 1.5.5 Emitent zobowiązuje się, że wszelkie środki zwalniane z rachunku powierniczego o numerze 17 8015 0004 0072 9943 2070 0003 prowadzonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie na rzecz Emitenta w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości będą kierowane na Rachunek Bankowy.
- 1.5.6 Emitent nie może wypowiedzieć lub rozwiązać umowy Rachunku Bankowego przed Dniem Wykupu Obligacji.
- 1.5.7 Wycena wierzytelności z Rachunku Bankowego została sporządzona przez Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216) wg stanu na dzień 31 stycznia 2023 roku. Wartość przedmiotu zastawu na ten dzień określona została na 135 zł (słownie: sto trzydzieści pięć złotych).
- 1.5.8 Wybór Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216), jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie wierzytelności posiadane przez biegłego, co zapewnia rzetelność wyceny. Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216), zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 1.5.9 Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- 1.5.10 Zaspokojenie z wierzytelności z Rachunku Bankowego odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu.
- 1.5.11 W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie przejęcia na własność wartość wierzytelności z Rachunku Bankowego będzie określona w ich wartości nominalnej.

- 1.5.12 Przedmiot zastawu będzie wyceniany co 6 (sześć) miesięcy począwszy od Dnia Emisji. Okresowe wyceny zostaną sporządzone wg stanu na dzień: 17 sierpnia 2023 roku, 17 lutego 2024 roku oraz 17 sierpnia 2024 roku. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od jej sporządzenia.
- 1.5.13 Emitent udzieli, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Administratorowi Zastawu (jego przedstawicielowi) nieodwołalnego pełnomocnictwa do Rachunku Bankowego na okres do dnia wygaśnięcia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych. Administrator Zastawu będzie uprawniony w ramach pełnomocnictwa do:
- 1) dokonywania przelewu środków z Rachunku Bankowego na rachunek Agenta Płatności lub Administratora Zastawu w wypadku wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - 2) pobierania wyciągów z Rachunku Bankowego, w tym za pośrednictwem kanału elektronicznego,
 - 3) dostępu (wglądu) do Rachunku Bankowego przez kanał elektroniczny.
- 1.5.14 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 Wierzytelności Zabezpieczonych i z ograniczeniem do wierzytelności z Rachunku Bankowego. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

1.6 Pozostałe postanowienia

- 1.6.1 Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 1.6.2 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.
- 1.6.3 Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem Weksla i Umowy Wekslowej.
- 1.6.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.
- 1.6.5 Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania tych kosztów i wydatków z własnych środków. W wypadku gdy Emitent nie pokryje tych kosztów, Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku działania; Obligatariusz musi liczyć się w takim wypadku z koniecznością pokrycia kosztów działania Administratora Zabezpieczeń.
- 1.6.6 Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta, Zastaw Rejestrowy na Rachunku Bankowym będzie miał status równorzędnego dla Obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zastawu

Rejestrowego będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje serii A, i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z tym wyjątkiem, że z egzekucji poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane będzie wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji serii A i kolejnych serii w jednym zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji serii A, kolejnych serii objętych równorzędnością Zastawu Rejestrowego nie może przekraczać sumy 4.000.000,00 (cztery miliony 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających Zastaw Rejestrowy, oraz składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

- 1.6.7 Hipoteka będzie miała status równorzędny dla Obligacji Serii A oraz obligacji kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Hipoteki będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z tym wyjątkiem, że z egzekucji poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A i obligacji kolejnych serii w jednej hipotece. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A i obligacji kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 4.000.000,00 (czterech milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających Hipotekę, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZENIA

W ramach Oferty Obligacji, Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Weksla i Umowy Wekslowej oraz Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji, o których mowa w niniejszym Dokumencie Ofertowym. W związku z tym, wszelkie niezbędne informacje o Emitencie, jako podmiocie udzielającym tych zabezpieczeń, zostały zamieszczone w Dokumencie, a także stanowią załączniki do Dokumentu Ofertowego.

W ramach emisji Obligacji podmiotem udzielającym zabezpieczenia w postaci poręczeń będą:

1. Poręczyciel, tj. Prezes Zarządu Emitenta Pani Wiesława Tracz, będąca jednocześnie jednym z 4 współników wchodzących w skład Spółki.

Ponadto, Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nabycia Nieruchomości. Wniosek w przedmiocie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki złożony zostanie w terminie i na zasadach określonych w Warunkach Emisji.

OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym.

INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta przed rozpoczęciem Oferty.

Funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni spółka 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, działająca jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.

Emitent nie może dokonać zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń bez uzyskiwania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAMEMI EMITENTA

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

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 Dokumencie Ofertowym (szerzej: *Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta*)

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 *Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy* poniżej, (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt *Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza* poniżej.

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.

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 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 Dokumentu.

WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Powyższe prawo Emitenta, dotyczy w szczególności (lecz nie wyłącznie) wcześniejszego wykupu Obligacji, w sytuacji pozyskania środków z tytułu sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład realizowanej Inwestycji, a nie będących przedmiotem zabezpieczenia w postaci ustanowionej Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń, o której mowa w pkt 7.3 Warunków Emisji.

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 A, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (łącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących ze sprzedaży domów jednorodzinnych lub ze środków własnych Emitenta.

PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU

Emitent nie określił progu dojścia emisji do skutku, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach.

DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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.

WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW

Emitent nie przewiduje podpisania umów o gwarancję emisji.

OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH***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 wynikającymi 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, 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 działające w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany 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.

Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

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

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Dokumentu Ofertowego	17 lutego 2023 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	17 lutego 2023 – 9 marca 2023 r.
Przydział Obligacji	10 marca 2023 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie. Emitent może zarówno podjąć decyzję o wydłużeniu terminów oferty, jak i jej skróceniu. Skrócenie terminu Oferty Obligacji nastąpić może jedynie w przypadku wcześniejszego objęcia zapisami maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

W przypadku przedłużenia 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, 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 Dokumentu Ofertowego 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 Dokumentu Ofertowego podanego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony niniejszy Dokument Ofertowy, czyli na stronie internetowej Spółki: <https://domygarwolin.pl> oraz na stronie internetowej PCDM: 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.

Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem

Na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego oferuje się do 4.000 (słownie: cztery tysiące) Obligacji na okaziciela Serii A Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda.

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

Oferowanie odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym, 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 niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejszy Dokument Ofertowy, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji

w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Dokumentem Ofertowym 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 zapisu Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną.

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.

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

Zapis na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik 5 do Dokumentu, 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 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 4 Dokumentu Ofertowego, 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.

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

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 Dokumentu Ofertowego 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, który 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 nieodwoalny za wyjątkiem przypadków opisanych w niniejszym Dokumencie.

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 niedościegnięciu oferty publicznej Obligacji do skutku.

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 prowadzony przez bank PKO Bank Polski S.A. rachunek bankowy 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 powinien zawierać:

1. numer PESEL (REGON lub inny numer identyfikacyjny),
2. imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
3. adnotację „Zapis na obligacje Serii A Domy Garwolin sp. z o.o.”

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

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

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

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie było skuteczne

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

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Dokumentu Ofertowego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego

treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Dokumentu Ofertowego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Dokumentu Ofertowego, 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 zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody przez Inwestora. W związku z tym w przypadku opublikowania Suplementu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo wycofania zgody przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a Suplement będzie zawierał informacje 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 Suplementu do Dokumentu Ofertowego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplemencie Dokumentu.

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.

Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w Dokumencie Ofertowym oraz Warunkach Emisji.

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

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

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

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).

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

Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż

do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony niniejszy Dokument Ofertowy, czyli na stronie internetowej Spółki: kontakt@domygarwolin.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

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 dyskrecyjną, 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 został opublikowany niniejszy Dokument Ofertowy.

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 Dokumentu Ofertowego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM u 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.

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

Niedojście Oferty do skutku

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 został udostępniony Dokument Ofertowy.

Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu Oferty do skutku, odstapieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposob i termin zwrotu wpłaconych kwot

W przypadku dojscia albo niedojscia 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 został udostępniony Dokument Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: <https://domygarwolin.pl> oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odstapienia 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 został udostępniony Dokument Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: <https://domygarwolin.pl> oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Dokumentu Ofertowego w sposób w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, tj. na stronie internetowej Spółki: <https://domygarwolin.pl> oraz na stronie internetowej PCDM: 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 Dokumentu Ofertowego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone 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.

WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI

Celem emisji Obligacji Serii A jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na

1. Współfinansowanie inwestycji Domy Garwolin, realizowanej przez Emitenta
2. pokrycie kosztów bieżącej działalności operacyjnej Emitenta, w tym uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji.

IV. DANE O EMITENCIE

NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ

Firma pełna:	Domy Garwolin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Domy Garwolin sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Flory 3/4, 00 - 586 Warszawa
Telefon:	+48 500 020 225
Pocztą elektroniczną:	https://domygarwolin.pl
Strona internetowa:	www.domygarwolin.pl
Numer KRS:	0000851234
REGON:	386583212
NIP:	5252829806
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

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

SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Emitent został zarejestrowany w dniu 21 lipca 2020 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000851234.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA

Na dzień udostępnienia Dokumentu Ofertowego kapitał podstawowy Emitenta wynosi 7.000,00 zł i został pokryty w całości. Kapitał zakładowy jest podzielony na 140 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Emitent do niniejszego Dokumentu Ofertowego załącza sprawozdanie finansowe wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, które stanowi Załącznik zamieszczony w Rozdziale V Dokumentu Ofertowego.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta. Emitent do niniejszego Dokumentu Ofertowego załącza sprawozdanie finansowe.

- a. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 200.000,00 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Lazurówka 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 25 listopada 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Lazurówka 1 sp. z o.o. z siedzibą

- w Warszawie, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki nie będzie stanowiła łącznie ponad 45 % wartości przydzielonych Obligacji Serii A;
- b. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 2.322.602,95 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 7 lipca 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wraz z zawartym do niniejszej umowy aneksem nr 1 z dnia 12 grudnia 2022 roku, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki nie będzie stanowiła łącznie ponad 45 % wartości przydzielonych Obligacji Serii A;
- c. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 250.000,00 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 7 lipca 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki nie będzie stanowiła łącznie ponad 45 % wartości przydzielonych Obligacji Serii A;

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego, Emitent na mocy umowy pożyczki zawartej w dniu 25 listopada 2022 roku, pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaciągnął pożyczkę w wysokości 200.000,00 zł, o oprocentowaniu wynoszącym 6 % per annum, której termin zwrotu określony został przez strony niniejszej umowy na 7 dni roboczych od dnia 26 listopada 2024 roku.

Jednocześnie Emitent w dniu 7 lipca 2022 roku, na mocy umowy pożyczki pomiędzy Emitentem a spółką Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wraz z zawartym do niniejszej umowy aneksem nr 1 z dnia 12 grudnia 2022 roku, zaciągnął pożyczkę w wysokości 2.322.602,95 zł, o oprocentowaniu wynoszącym 6 % per annum, której termin zwrotu określony został przez strony niniejszej umowy na 7 dni roboczych od dnia 9 lipca 2025 roku. Termin spłaty pożyczki został przez strony wydłużony do dnia 31 grudnia 2025 roku, na podstawie aneksu do umowy zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Dodatkowo Emitent w dniu 7 lipca 2022 roku, na mocy umowy pożyczki pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaciągnął pożyczkę w wysokości 250.000,00 zł, o oprocentowaniu 6 % per annum, której termin spłaty określony został przez strony niniejszej umowy na mocy aneksu do umowy zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Powyżej opisane pożyczki udzielone zostały przed podmioty wchodzące w skład Wspólników Emitenta oraz są osobowo powiązane z Emitentem, w postaci tego samego prezesa zarządu – Pani Wiesławy Tracz.

INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Nie dotyczy. Na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego żadne papiery wartościowe Emitenta, nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani wyemitowanych przez siebie papierów wartościowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Spółka lub wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe nie były objęte oceną ratingową.

INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA

Według wiedzy Zarządu Emitenta, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Spółka nie była stroną żadnych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych.

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

Emitent posiada zobowiązania finansowe w postaci pożyczek udzielonych na rzecz Emitenta, przez spółki powiązane osobowo z Emitentem oraz wchodzące w skład Wspólników Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego, Emitent na mocy umowy pożyczki zawartej w dniu 25 listopada 2022 roku, pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaciągnął pożyczkę w wysokości 200.000,00 zł, o oprocentowaniu wynoszącym 6 % per annum, której termin zwrotu określony został przez strony niniejszej umowy na 7 dni roboczych od dnia 26 listopada 2024 roku.

Jednocześnie Emitent w dniu 7 lipca 2022 roku, na mocy umowy pożyczki pomiędzy Emitentem a spółką Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaciągnął pożyczkę w wysokości 3.200.000,00 zł, o oprocentowaniu wynoszącym 6 % per annum, której termin zwrotu określony został przez strony niniejszej umowy na 7 dni roboczych od dnia 9 lipca 2024 roku. Termin spłaty pożyczki został przez strony wydłużony do dnia 31 grudnia 2024 roku, na podstawie aneksu do umowy zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Dodatkowo Emitent w dniu 7 lipca 2022 roku, na mocy umowy pożyczki pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zaciągnął pożyczkę w wysokości 250.000,00 zł, o oprocentowaniu 6 % per annum, której termin spłaty określony został przez strony niniejszej umowy na mocy aneksu do umowy zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Powyżej opisane pożyczki udzielone zostały przed podmioty wchodzące w skład Wspólników Emitenta oraz są osobowo powiązane z Emitentem, w postaci tego samego prezesa zarządu – Pani Wiesławy Tracz.

Termin spłaty powyżej wskazanych pożyczek określony został na dzień przypadający po wystąpieniu Dnia Wypupu.

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia.

Emitent posiada zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych na jego rzecz, przez podmioty wchodzące w skład Wspólników Emitenta (*szerzej opisane powyżej*)

PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie opublikował prognoz wyników finansowych.

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA

Zarząd

Zgodnie z § 17 Umowy Spółki, Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.

Kadencja członka Zarządu wynosi 3 lata.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy:

Pani Wiesława Tracz – Prezes Zarządu

Wiesława Tracz – Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Wiesława Tracz

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

Termin upływu kadencji: powołana na czas nieoznaczony

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Pani Wiesława Tracz posiada wykształcenie wyższe zdobyte na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie.

Doświadczenie zawodowe rozpoczęła w 1996 roku w ING Banku Śląskim S.A., gdzie odpowiadała za tworzenie i rozwój segmentu Personal i Private Banking. Od 2004 roku pełniła funkcję Senior CitiGold Wealth Managera w Citibanku S.A., gdzie odpowiadała za zarządzanie portfelem najbardziej prestiżowych klientów banku. Kolejno związana była z BZ WBK S.A., gdzie jako Dyrektor Private Bankingu tworzyła nowopowstały segment Private Banking w zakresie budowy i rozwoju portfela klientów banku. Ponadto Pani Prezes Wiesława Tracz odbyła kurs maklerski organizowany przez ZMiD.

Od 2012 roku reprezentowała w Polsce bank szwajcarski pracując w UBS AG Przedstawicielstwo w Polsce, gdzie do jej głównych zadań należało pozyskiwanie klientów UHNW dla UBS AG Switzerland oraz analizy rynkowe w branży produkcyjnej i budowlanej.

Aktualnie Pani Wiesława Tracz od 8 lat odpowiada za przygotowanie i realizację projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości. Zarządza spółkami celowymi, które z sukcesami realizują projekty nieruchomościowe. W tym czasie zrealizowała transakcje związane z zakupem, komercjalizacją i sprzedażą nieruchomości na rynku komercyjnym i prywatnym na łączną kwotę ponad 35 milionów złotych.

Pani Wiesława Tracz pełniła funkcje w następujących podmiotach:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
sierpień 2016	-	HKN CAPITAL FUND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Wiceprezes Zarządu
maj 2018	-	OSTINATO PARTNERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Członek Zarządu
Maj 2019	-	OSTINATO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Czerwiec 2019	-	LAZUROWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Marzec 2020	Wrzesień 2022	INPROPERTY 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W LIKWIDACJ	Prezes Zarządu
Marzec 2020	-	INPROPERTY 5 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Kwiecień 2020	-	BROWARNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Członek Zarządu
Kwiecień 2020	Październik 2022	INPROPERTY 3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W LIKWIDACJI	Prezes Zarządu
Maj 2020	-	OSTINATO BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Sierpień 2020	Wrzesień 2020	INPROPERTY 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W LIKWIDACJI	Prezes Zarządu

Maj 2021	Listopad 2020	INPROPERTY 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu
Wrzesień 2021	-	WILLOWY URSUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Prezes Zarządu

Pani Wiesława Tracz posiada udziały w następujących podmiotach:

Ilość udziałów	% kapitału zakładowego	Podmiot	Pełnione Funkcje
75	54%	Domy Garwolin Sp. z o. o.	Prezes Zarządu
74	74%	HKN Capital Fund Sp. z o. o.	Wiceprezes Zarządu
10	10%	Ostinato Sp. z o. o.	Prezes Zarządu
5	5%	Lazurowa 1 Sp. z o. o.	Prezes Zarządu
10	0,20%	Ostinato BIS Sp. z o. o.	Prezes Zarządu
30	30%	Willowy Ursus Sp. z o. o.	Prezes Zarządu
30	60%	Ostinato Partners Sp. z o. o.	Członek Zarządu
99	57%	Browarna Sp. z o. o.	Członek Zarządu

Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Wiesława Tracz nie została wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, ani nie doszło do wpisy Pani Wiesławy Tracz do innego równoważnego rejestru.

Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

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

Pani Wiesława Tracz nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

W odniesieniu do Pani Wiesławy Tracz nie toczą się ani nie toczyły się w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:

W ocenie Zarządu, w odniesieniu do Pani Wiesławy Tracz nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza nie została powołana.

DANE O STRUKTURZE WSPÓLNIKÓW

Kapitał podstawowy wynosi 7.000 PLN i dzieli się na 140 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego struktura udziałowców Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość nominalna w PLN
Wiesława Tracz	75	3.750,00 zł
Ostinato sp. z o.o.	20	1.000,00 zł
Ostinato Bis sp. z o.o.	25	1.250,00 zł
Lazurowa 1 sp. z o.o.	20	1.000,00 zł
Suma	140	7.000,00

Źródło: Emitent

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

Przedmiot działalności zgodnie z KRS (PKD)	
Przedmiot przeważającej działalności	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
Przedmiot pozostałej działalności	<ul style="list-style-type: none"> • REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW • ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH • ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH • WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH • POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE • POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE • WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI • POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI • ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANENA ZLECENIE

Emitent zarejestrowany został w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 lipca 2020 i jego głównym celem jest realizacja inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Projekt deweloperski, który realizowany jest przez spółkę objęty będzie infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną. Inwestycja mieszkaniowa Domy Garwolin, realizowana jest w Garwolinie przy ul. Stacyjnej 6 na działkach o numerze 1432/1 i 1432/2. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta SI1G/00073812/6.

Przedmiot projektu to budowa łącznie 11 lokali mieszkalnych (5 budynków dwulokalowych oraz 1 budynek jednolokalowy) każdy po ok. 125 m². Aktualnie, oferta mieszkań w Garwolinie kształtuje się na średnim poziomie cenowym. Ceny za m² mieszkań zarówno w segmencie domów szeregowych jak i wielorodzinnych wynoszą ok 7.000 PLN/m².

Domy jednorodzinne są dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 60% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2017-2021 to budownictwo indywidualne. Jest to budowa systemem gospodarczym - od 2018 GUS kwalifikuje mieszkania wybudowane w zabudowie jednorodzinnej przez deweloperów jako mieszkania z segmentu na sprzedaż lub wynajem. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2017-2021 budownictwo indywidualne stanowiło 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 23% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach

województw. Dla powiatów ziemskich i mniejszych grodzkich charakterystyczny jest wysoki udział zabudowy jednorodzinnej i jednocześnie wysoki udział budownictwa indywidualnego.

Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w przedmiotowej inwestycji wynosi 6.200 PLN brutto/ m². Inwestycja jest w trakcie realizacji. Budowa rozpoczęła się 14 stycznia 2022 r., natomiast termin zakończenia prac planowany jest do 30 czerwca 2023 r. W III kwartale 2023 r. planowane jest oddanie do użytkowania lokali i zakończenie inwestycji

Ponadto do stycznia 2023 roku Emitent poniósł nakłady w wysokości ok. 4.500.000 zł, które stanowiły 100 % środków własnych Emitenta.

Spółka nie prowadzi działalności regulowanej.

Szacowana wartość sprzedaży:

1 kwartał 2023 – ok. 800.000 zł

2 kwartał 2023 – 2.400.000 zł

3 kwartał 2023 – 1.600.000 zł

4 kwartał 2023 – 2.400.000 zł

1 kwartał 2024 - 1.600.000 zł

**INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ,
ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z
EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W opinii Emitenta nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności istotne dla oceny realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych obligacji.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

4.2.23.8

I N D Y G O

Partnerzy
merytoryczni:

tias
there is always a solution

3R
HARMONY IN TIME
AND BUSINESS

ARCHES
IT

Przeglądarka sprawozdań finansowych

Plik XML: Nie wybrano pliku

Nagłówek sprawozdania finansowego:

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2023-02-10

KodSprawozdania:

kodSystemowy: SFJMIZ (1)

wersjaSchemy: 1-2

valueOf_: SprFinJednostkaMikroWZlotych

WariantSprawozdania: 1

Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

Dane identyfikujące jednostkę:

Nazwa i siedziba:

NazwaFirmy: DOMY GARWOLIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba:

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Adres:

Adres:

Kraj: PL

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

1/6

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

Nazwa ulicy: **Flory**Numer budynku: **3**Numer lokalu: **4**Nazwa miejscowości: **Warszawa**Kod pocztowy: **00-586**Nazwa urzędu pocztowego: **Warszawa**Identyfikator podatkowy NIP: **5252829806**Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.: **0000851234**

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:

DataOd: **2022-01-01**DataDo: **2022-12-31**

Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń: a) sprawozdanie finansowe obejmuje skrócony bilans oraz skrócony rachunek zysków i strat sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości, b) na podst. art. 48 ust. 3 w/w ustawy odstępuje się od obowiązku sporządzania informacji dodatkowej – przy założeniu ujawnienia informacji wskazanych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości w informacjach uzupełniających do bilansu, c) Jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, d) Jednostka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych, e) Jednostka rezygnuje ze sporządzania sprawozdania z działalności podając informację o nabyciu udziałów (akcji) własnych w informacji uzupełniającej do bilansu. f) Jednostka nie wycenia aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej cenie nabycia. g) Jednostka dokonuje odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych, według zasad określonych w przepisach podatkowych. h) Jednostka nie tworzy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych.

Założenie kontynuacji działalności:

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: true - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, false - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana: **True**

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności: **True**

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym::

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia Jednostce prawo wyboru: • Wartości niematerialne i prawne – wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i odpisy z tytułu utraty wartości. Amortyzacja dokonywana jest w zależności od ich wartości: poniżej 10 000 zł zalicza się w koszty materialowe w momencie zakupu w 100 %, powyżej 10 000 zł – licencje na programy komputerowe, prawa autorskie i inne wartości niematerialne i prawne –

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

amortyzuje się metoda liniową w równych ratach co miesiąc począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartości te zostały przyjęte do użytkowania, do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono niedobór. • Środki trwałe – wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o dokonywane odpisy umorzeniowe i odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe, tzw. „wysokocenne”, o wartości powyżej 10 000 zł amortyzuje się metodą liniową począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka do użytkowania, do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub miesiąca przeznaczenia go do sprzedaży, likwidacji lub stwierdzenia jego niedoboru. • Środki trwałe otrzymane nieodpłatnie – wycenia się według wartości rynkowej w dniu otrzymania. • Środki trwałe otrzymane aportem – wycenia się w cenie równej wartości objętych w zamian udziałów. • Finansowy majątek trwały (udziały, akcje, papiery wartościowe) – wycenia się w cenie nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wartości z tytułu trwałej utraty wartości lub jej przywrócenia. • Należności – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności. Należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. • Środki pieniężne – wycenia się w wartości nominalnej. • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne – obejmują koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, z uwzględnieniem zasady ostrożności. Zalicza się bezpośrednio do kosztów uzyskania przychodu wydatki rozliczane w czasie nie przekraczające wartości 500,00 zł netto. • Zobowiązania – wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty. • Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych – wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty. Na dzień bilansowy inwentaryzowane są według średniego kursu NBP. • Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – wycenia się w wartości nominalnej. • Materiały – wyceniane są według rzeczywistej ceny nabycia. • Towary – ewidencjonuje się w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmują się dla każdego towaru stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania towarów. • Produkty gotowe i produkcja w toku - Jednostka stosuje metody według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

ustalenia wyniku finansowego:

Metoda pomiaru wyniku finansowego: wariant porównawczy. Wynik finansowy Jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Jednostka ustala wynik finansowy w wariantcie porównawczym rachunku zysków i strat w wersji określonej w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe obejmuje skrócony bilans oraz skrócony rachunek zysków i strat sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości, a) na podst. art. 48 ust. 3 w/w ustawy odstępuje się od obowiązku sporządzania informacji dodatkowej – przy założeniu ujawnienia informacji wskazanych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości w informacjach uzupełniających do bilansu, b) Jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, c) Jednostka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych, d) Jednostka rezygnuje ze sporządzania sprawozdania z działalności

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:

Nazwa pozycji: Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:

Sprawozdanie finansowe Jednostki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd, na podstawie analizy ryzyk w tym zwłaszcza wynikających z panującej w Polsce i na świecie pandemii wirusa COVID-19 oraz wojny w Ukrainie doszedł do wniosku, że kontynuacja działalności Jednostki w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2022 roku nie jest zagrożona. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja gospodarcza, w której funkcjonuje Jednostka wciąż się zmienia. Wielkość stóp procentowych stabilizuje się na obecnym poziomie 6,75%, inflacja utrzymuje się na stałym poziomie w przedziale 15-17% wraz z prognozami przewidującymi jej obniżenie, a kurs złotego wobec innych walut nie ma wpływu na działalność Jednostki. Sytuacja na rynku polskim oraz na rynkach światowych wciąż się rozwija, kierownictwo Jednostki uważa że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

3/6

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

stóp procentowych i inflacji na Jednostkę. Jednocześnie Jednostka identyfikuje następujące ryzyka związane z otoczeniem rynkowym i prowadzoną działalnością: • ryzyko stopy procentowej Jednostka identyfikuje jako znaczące w prowadzonej działalności operacyjnej. Dalsze podnoszenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w roku 2023 może mieć znaczący wpływ na działalność operacyjną Jednostki, poprzez zmniejszenie potencjału kredytowego potencjalnych odbiorców produktu końcowego. • ryzyko walutowe Jednostka identyfikuje jako mało znaczące, gdyż transakcje są przeprowadzane w polskich złotych a materiały niezbędne do dokończenia procesu inwestycyjnego kupowane są w większości u polskich producentów lub producentów zlokalizowanych na terytorium Polski. • ryzyko inflacji Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. Ceny materiałów budowlanych ustabilizowały się i nie będą istotnie wpływać na koszty operacyjne Jednostki. Negatywny wpływ inflacji Jednostka identyfikuje jako zmniejszającą się siłę nabywczą potencjalnych nabywców. • ryzyko sprzedaży produktów Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. Zaawansowanie pac budowlanych wraz z dobrą lokalizacją nieruchomości (centrum Garwolina) doprowadzi do sprzedaży końcowego produktu w postaci jedenastu domów w zabudowie szeregowej. Potencjalny wpływ na zaburzenia w założonym przez Jednostkę harmonogramie sprzedaży mogą mieć czynniki ryzyka wskazane powyżej to jest rosnące stopy procentowe wraz z rosnącą inflacją. • ryzyko pozyskania kapitału Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. W przypadku nie pozyskania przez Jednostkę dodatkowego finansowania prowadzona inwestycja zostanie sprzedana w obecnym stanie zaawansowania z odpowiednim dyskontem rynkowym, które pozwoli na obsługę bieżących zobowiązań Jednostki. W roku obrotowym 2022 Jednostka poniosła stratę netto w wysokości minus 17 500,69 zł (jest to specyfika Spółki prowadzącej działalność deweloperską na etapie budowy domów) ale wykazuje na dzień bilansowy dodatni kapitał (w porównaniu z ujemnym kapitałem na koniec poprzedniego roku obrotowego). Jednostka dokonała w roku obrotowym 2022 podwyższenia kapitału zakładowego oraz uzyskała od udziałowców pożyczki w celu zapewnienia finansowania realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego w Garwolinie przy ulicy Stacyjnej. W związku z wysokimi stopami procentowymi a tym samym ograniczeniami w dostępie do kredytów hipotecznych Jednostka postanowiła uzyskać

ać dodatkowe finansowanie w celu zakończenia projektu deweloperskiego w postaci emisji obligacji. Jest ona zaplanowana na przełomie lutego i marca 2023 roku. W tym celu Jednostka dokonała szeregu czynności związanych z planowaną emisją w tym badania sprawozdania finansowego. Środki pozyskane w ten sposób przez Jednostkę zapewnią realizację projektu i doprowadzą do jego finalnej sprzedaży. Zarząd przeprowadził stosowne analizy ryzyka i na podstawie jej wyników przyjął przy sporządzaniu sprawozdania finansowego założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. W ocenie Zarządu podjęte działania zabezpieczają utrzymanie płynności finansowej na poziomie zapewniającym terminowe regulowanie zobowiązań wraz z zakończeniem projektu deweloperskiego w dającej się przewidzieć przyszłości, a występujące ryzyka ocenil jako nie wskazujące na występowanie znaczących niepewności, co do zdolności Jednostki do kontynuowania przez nią działalności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt związanych z powyższymi okolicznościami.

Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	4 250 794,41	1 347 401,16
A. Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe, w tym:	4 250 794,41	1 347 401,16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 226,24	291 599,11
Inwestycje krótkoterminowe	13 183,53	5 341,05
1. - zapasy	3 965 214,38	1 000 000,00
2. - należności krótkoterminowe	265 170,26	50 461,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	4 250 794,41	1 347 401,16

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

4/6

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

A. Kapitał (fundusz) własny, w tym:	394 976,61	-187 522,70
Wynik finansowy z lat ubiegłych	-192 522,70	0,00
Wynik finansowy netto za rok obrotowy	-17 500,69	-192 522,70
1. - kapitał (fundusz) podstawowy	7 000,00	5 000,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	3 855 817,80	1 534 923,86
1. - rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2. - zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	2 856 457,87	1 530 000,00

Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

	Kwota na dzień kończący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	234 360,00	0,00
1. - zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
B. Koszty podstawowej działalności operacyjnej	252 998,26	189 348,18
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	9 152,53	8 248,93
III. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80 000,00	110 433,50
IV. Pozostałe koszty	163 845,73	70 665,75
C. Pozostałe przychody i zyski, w tym:	15 712,73	1,94
1. - aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
D. Pozostałe koszty i straty, w tym:	14 575,16	3 176,46
1. - aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
E. Podatek dochodowy	0,00	0,00
F. Zysk/strata netto (A-B+C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy)	-17 500,69	-192 522,70

Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

Informacje uzupełniające do bilansu:

Opis: [Informacje uzupełniające do bilansu.](#)

Załączony plik:

Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.: [Informacje_uzupelniajace_2022.pdf](#)

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

5/6

10.02.2023, 16:07

Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

Zawartość binarna pliku kodowana w standardzie Base64: [Informacje uzupełniające_2022.pdf](#)

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników spółki Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Flory 3 lok. 4 ; 00-586 Warszawa („Spółka”), które składa się z informacji ogólnych, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz informacji uzupełniających do bilansu („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („*Ustawa o rachunkowości*” – Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku 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*” – Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („*Kodeks IESBA*”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na treść „Informacji uszczegóławiającej, wynikającej z potrzeb lub specyfiki jednostki” prezentowanej w części opisowej sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki poinformował o ryzyku pozyskania kapitału na kontynuację projektu deweloperskiego prowadzonego w Garwolinie oraz planowanym pozyskaniu finansowania dalszej realizacji projektu deweloperskiego w postaci emisji obligacji. Biegły rewident nie otrzymał informacji i danych potwierdzających, że emisja obligacji dojdzie do skutku i przyniesie planowaną kwotę środków finansowych.

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 zgodnie z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury

badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

Działający w imieniu BDI Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3036, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



Signed by /
Podpisano przez:

Ireneusz Biernat

Date / Data:
2023-02-10
15:31

Ireneusz Biernat
Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10322

Kraków, dnia 10 lutego 2023 roku

VI ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK 1 – ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 21.02.2023 godz. 11:52:50

Numer KRS: 0000851234

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	21.07.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	10	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/61312/22/547	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
		25.11.2022	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 386583212, NIP: 5252829806
3.Firma, pod którą spółka działa	DOMY GARWOLIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. FLORY, nr 3, lok. 4, miejsc. WARSZAWA, kod 00-586, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1 14.07.2020
	2 01-10-2020 R., ZMIANA: §2, §15
	3 20.05.2021 R., REP.A NR 3003/2021, UCHYLENIE W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI I PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI.

Strona 2 z 6

4	6.07.2022 R. REP. A NR 7709/2022, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA, AL. MODRZEWIOWA 13 W KRAKOWIE, ZMIANA PAR. 6 UST. 1 ORAZ WYKREŚLENIE PAR. 6 UST. 4
---	---

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TRACZ
	2.Imiona	WIESŁAWA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	74092000589
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	75 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 3.750,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OSTINATO BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	386152156
	4.Numer KRS	0000843309
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	25 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1.250,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OSTINATO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	383297173
	4.Numer KRS	0000782154
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	20 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LAZUROWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****

Strona 3 z 6

3.Numer PESEL/REGON	383728561
4.Numer KRS	0000792347
5.Posiadane przez wspólnika udziały	20 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1000 ZŁ
6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	7 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	TRACZ
	2.Imiona	WIESŁAWA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	74092000589
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

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

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	09.08.2022	OD 21.07.2020 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 21.07.2020 DO 31.12.2021

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	31.12.2021

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 21.02.2023

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

Załącznik 2 – Umowa Spółki Emitenta
TEKST JEDNOLITY

umowy spółki Domy Garwolin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
na dzień 06 lipca 2022 r.

I. Postanowienia ogólne
§ 1.

1. Spółka działa pod firmą: Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka może także używać skrótu firmy: Domy Garwolin Sp. z o.o., jak również wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 3.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć na obszarze swego działania oddziały, zakłady, przedsiębiorstwa i przedstawicielstwa.

§ 4.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

II. Przedmiot działalności Spółki
§ 5.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) (PKD 41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- 2) (PKD 41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- 3) (PKD 42.11.Z) Roboty związane z budową dróg i autostrad.
- 4) (PKD 42.12.Z) Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej.
- 5) (PKD 42.21.Z) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych.
- 6) (PKD 42.22.Z) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych.
- 7) (PKD 42.99.Z) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane.
- 8) (PKD 43.11.Z) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.
- 9) (PKD 43.12.Z) Przygotowanie terenu pod budowę.
- 10) (PKD 43.13.Z) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich.
- 11) (PKD 43.21.Z) Wykonywanie instalacji elektrycznych.
- 12) (PKD 43.22.Z) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.
- 13) (PKD 43.29.Z) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.
- 14) (PKD 43.3) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych.
- 15) (PKD 43.9) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane.
- 16) (PKD 64.19.Z) Pozostałe pośrednictwo pieniężne.
- 17) (PKD 68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 18) (PKD 68.20.Z) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 19) (PKD 68.31.Z) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
- 20) (PKD 68.32.Z) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
- 21) (PKD 70.2) Doradztwo związane z zarządzaniem.
- 22) (PKD 82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.
- 23) (PKD 89.99.Z) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.


1
1/1/2

2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie przez Spółkę określonej działalności wymagać będzie uzyskania koncesji, zezwolenia lub innych niezbędnych uprawnień, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu stosownej koncesji, zezwolenia lub uprawnień.-----

III. Kapitał zakładowy Spółki

§ 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 7.000,00 (siedem tysięcy) złotych i dzieli się na 140 (sto czterdzieści) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy.-----
2. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.-----
3. Udziały mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi, niepieniężnymi lub w sposób mieszany.-----

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników poprzez zwiększenie wartości nominalnej udziałów lub ustanowienie nowych.-----
2. W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego dotychczasowi wspólnicy mają pierwszeństwo w objęciu wszystkich udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.-----
3. Kapitał zakładowy Spółki może ulec obniżeniu na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników. Kapitał zakładowy obniża się drogą pomniejszenia wartości udziałów bądź ich umorzenia i przekazania uzyskanych kwot z kapitału zakładowego:-----
 - a) Wspólnikom,-----
 - b) na kapitał zapasowy Spółki,-----
 - c) na pokrycie strat bilansowych w przypadku, gdy na ich pokrycie nie wystarcza kapitał zapasowy Spółki.-----

§ 8.

1. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do wniesienia dopłat nie przekraczających stukrotnej wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów, zgodnie z ich procentowym udziałem w kapitale zakładowym Spółki, na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, w której zostaną określone wysokość oraz terminy wniesienia dopłat.-----
2. Dopłaty mogą zostać zwrócone Wspólnikom, niezależnie od tego, czy są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym Spółki, stosownie do postanowień art. 179 Kodeksu spółek handlowych oraz bez ogłaszania o zamierzonym zwrocie w piśmie przeznaczonym do ogłoszeń Spółki.-----

§ 9.

1. Udziały mogą być zbywane z tym, że pozostali wspólnicy mają pierwszeństwo nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia, a zbycie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.-----
2. O zamiarze zbycia udziałów (udziału) wspólnik zobowiązany jest poinformować Zarząd w formie pisemnej wskazując nabywcę oraz cenę sprzedaży.-----
3. O przeznaczeniu udziałów do zbycia Zarząd powiadamia pozostałych wspólników w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru w terminie czternastu (14) dni od dnia powzięcia o tym wiadomości.-----
4. Każdy wspólnik ma prawo nabycia zbywanych udziałów proporcjonalnie do ilości posiadanych udziałów. Prawo pierwszeństwa należy wykonać w ciągu miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia.-----
5. W razie nie skorzystania przez wspólników (wspólnika) z prawa pierwszeństwa nabycia udziałów, mogą one zostać zbyte osobom trzecim za cenę nie niższą od wskazanej w zawiadomieniu o zamiarze zbycia pod rygorem bezskuteczności sprzedaży.-----
6. Udziały mogą być umorzone. Umorzenie udziałów następuje albo z czystego zysku, albo poprzez obniżenie kapitału zakładowego.-----
7. Udziały mogą być umorzone na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, za zgodą wspólnika, którego udziały mają być umorzone, w drodze ich nabycia przez Spółkę, za lub bez wynagrodzenia, na warunkach określonych w uchwale Zgromadzenia Wspólników (umorzenie dobrowolne).-----

IV. Organy Spółki

§ 10.

Organami Spółki są:-----

- a) Zgromadzenie Wspólników;-----
- b) Zarząd;-----

Zgromadzenie Wspólników

§ 11.

Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.-----

§ 12.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Zgromadzenie Wspólników może odbyć się również w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.-----

§ 13.

Każdy udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników.-----

§ 14.

1. Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników. Uchwały mogą być podejmowane bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na pisemne głosowanie. Nie dotyczy to tych uchwał, które na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych nie mogą być podejmowane w drodze pisemnego głosowania. Ilekroć w niniejszej Umowie Spółki jest mowa o uchwale Zgromadzenia Wspólników oznacza to także uchwałę Wspólników podjętą bez odbycia Zgromadzenia Wspólników w sposób przewidziany powyżej.-----
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno się odbyć w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.-----
3. Zgromadzenia Wspólników zwołuje Zarząd. Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie Wspólnika (Wspólników) posiadającego co najmniej 1 udział w kapitale zakładowym Spółki. Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Zgromadzenie w terminie 2 (dwóch) tygodni od zgłoszenia takiego żądania. Nadzwyczajne Zgromadzenie odbędzie się nie później niż 3 (trzy) tygodnie od dnia zwołania.-----
4. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej na 2 (dwa) tygodnie przed terminem Zgromadzenia. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane Wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.-----

§ 15.

Do podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników wymagana jest jednomyślność.-----

§ 16.

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:-----
 - a) rozpatrywanie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;-----
 - b) udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków;-----
 - c) postanowienia, dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;-----
 - d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego;-----
 - e) nabycie i zbycie nieruchomości;-----
 - f) podział Spółki;-----
 - g) połączenie Spółki;-----



3

W. NG

- h) przekształcenie Spółki,-----
 - i) określanie przeznaczenia, w tym podział, zysku i pokrycie strat stosownie do postanowień § 19 poniżej,---
 - j) określanie terminu wypłaty dywidendy,-----
 - k) wyrażenie zgody na plan wypłaty zaliczek na dywidendę,-----
 - l) rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,-----
 - m) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,-----
 - n) zmiana Umowy Spółki,-----
 - o) tworzenie kapitału zapasowego oraz innych kapitałów rezerwowych oraz określanie ich przeznaczenia,---
 - p) podejmowanie uchwał w sprawie dopłat,-----
 - q) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru członków Zarządu z zastrzeżeniem §17 Umowy Spółki,-----
 - r) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 100.000,00 złotych,----
 - s) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników stosownie do postanowień niniejszej Umowy Spółki lub Kodeksu spółek handlowych.-----
2. Nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników nabywanie i zbywanie ruchomości w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, o której mowa w §5 Umowy Spółki.-----

Zarząd § 17.

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.-----
2. Kadencja członka Zarządu wynosi 3 lata.-----
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji.-----

§ 18.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.-----
2. Wszelkie sprawy związane z kierowaniem działalnością Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub niniejszą Umową Spółki dla Zgromadzenia Wspólników, należą do kompetencji Zarządu.-----
3. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.-----
4. Posiedzenia Zarządu odbywają się w siedzibie Spółki, chyba że wszyscy członkowie Zarządu postanowią inaczej.-----
5. Uchwały Zarządu podejmowane są jednomyślnie.-----

V. Rachunkowość Spółki

§ 19.

1. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Zgromadzenie Wspólników. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na:-----
 - a) kapitał zapasowy;-----
 - b) dodatkowe kapitały rezerwowe utworzone przez Spółkę;-----
 - c) do podziału pomiędzy wspólników Spółki (dywidenda);-----
 - d) inne cele określone uchwałą Zgromadzenia Wspólników.-----
2. Przeznaczony uchwałą Zgromadzenia Wspólników do podziału zysk dzieli się pomiędzy Wspólników w stosunku do udziałów.-----
3. Termin wypłaty dywidendy ustala Zgromadzenie Wspólników.-----
4. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, stosownie do postanowień art. 195 Kodeksu spółek handlowych.-----

§ 20.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.-----
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2021 roku.-----

3. Rachunkowość Spółki będzie prowadzona zgodnie z polskimi przepisami o rachunkowości.

VI. Postanowienia końcowe

§ 21.

1. W przypadku zajścia przyczyny rozwiązania Spółki, Spółka zostanie rozwiązana po przeprowadzeniu jej likwidacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy Wspólników w stosunku do posiadanych udziałów.
3. Pismem przeznaczonym dla ogłoszeń Spółki jest „Monitor Sądowy i Gospodarczy”.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie Spółki zastosowanie mają postanowienia Kodeksu spółek handlowych.”.....

Witold Mier



[Signature] 5

**ZAŁĄCZNIK 3 – UCHWAŁA NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW W SPRAWIE WYRAŻENIA
ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII A****Uchwała Nr 1/02/2023**

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Domy Garwolin sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 lutego 2023 roku
w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A

§ 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Domy Garwolin sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając w oparciu o § 16 umowy Spółki, niniejszym wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania poprzez wyemitowanie przez Spółkę obligacji:

1. serii A w liczbie do 4.000 (czterech tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 4.000.000,00 zł (czterech milionów złotych) (dalej: „Obligacje” lub „Obligacje Serii A”);
2. oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 12,50% w skali roku;
3. 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. 37a Ustawy o Ofercie.
4. oferowanych za pośrednictwem spółki Prosper Capital Dom Maklerski S.A. (podmiot świadczący usługę oferowania);
5. nieposiadających formy dokumentu, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
6. niebędących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu;
7. dla których termin przyjmowania zapisów może zostać skrócony lub przedłużony;
8. dla których obowiązki administratora zabezpieczeń, administratora zastawu oraz administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach będzie pełniła spółka **PS Zabezpieczenia sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 (dalej: „Administrator Zabezpieczeń”);
9. o terminie wykupu Obligacji przypadającym dnia 10 września 2024 roku.

§ 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **Domy Garwolin sp. z o.o.** wyraża tym samym zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę wszelkich innych zobowiązań, które będą związane z emisją Obligacji Serii A oraz ustanowieniem zabezpieczeń dla zobowiązań Spółki z tyt. Obligacji Serii A, w tym:

1. wystawienie przez Spółkę weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2028 r.;
2. złożenie przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej;
3. złożenie przez Spółkę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC - co do obowiązku zapłaty jako dłużnik hipoteczny - na rzecz Administratora Zabezpieczeń, z jednoczesnym ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości

W. Mak

nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A Emitenta oraz z ograniczeniem do Nieruchomości Wydzielonych, wskazanych w niniejszej uchwale;

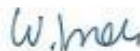
4. ustanowienie na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki umownej łącznej do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A Emitenta, na Nieruchomościach Wydzielonych wskazanych w operacie szacunkowym, załączonym do Warunków Emisji Obligacji Serii A i określonych numerami: 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B („Nieruchomości Wydzielone”), które wchodzi w skład Nieruchomości stanowiącej prawo własności działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, obręb miasto Garwolin, o łącznej powierzchni 0,2110 ha, położonych w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SIG1 / 00073812/ 6; („Nieruchomość”), z zastrzeżeniem, że hipoteka zostanie ustanowiona w przeszłości pod warunkiem skutecznego wydzielenia Nieruchomości Wydzielonych do odrębnych ksiąg wieczystych oraz równorzędnego zabezpieczenia kolejnych wyemitowanych serii obligacji.
5. w przypadku braku skutecznego wydzielenia Nieruchomości Wydzielonych w terminie określonym w Warunkach Emisji Obligacji Serii A, Administrator Zabezpieczeń uzyskuje prawo do rozszerzenia przedmiotu hipoteki łącznej na całość Nieruchomości.
6. ustanowienie zastawu rejestrowego na wierzytelnościach z rachunku bankowego Spółki o numerze: 71 8015 0004 0072 9943 2070 0001 który będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne obligatariuszy wynikające z Obligacji Serii A do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A;

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



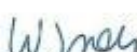
Wiesława Tracz
Wspólnik Spółki



Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Wspólnik Spółki



Ostinato Bis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Wspólnik Spółki



Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Wspólnik Spółki

Załącznik 4 – Uchwała Emisyjna oraz Warunki Emisji Obligacji**Uchwała Nr 1**

Zarządu Domy Garwolin sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 lutego 2023 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii A

§ 1

Zarząd spółki **Domy Garwolin sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 4.000 (czterech tysięcy) sztuk Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 4.000.000,00 zł (czterech milionów złotych) („Obligacje Serii A”).

§ 2

Wykup Obligacji Serii A nastąpi w dniu 10 września 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej.

§ 3

1. Obligacje Serii A będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 12,50% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii A 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 A zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii A będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5

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

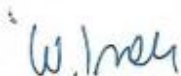
W. Nowak

§ 6

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

§ 7

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.



.....
Wiesława Tracz

Prezes Zarządu

ZALĄCZNIK nr 1
do Uchwały nr 1 Zarządu Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie
emisji Obligacji Serii A

WARUNKI EMISJI

OBLIGACJI SERII A

DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł, opłaconym w całości („**Emitent**”) emituje do 4.000 (czterech tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 12,50% w skali roku („**Obligacje**”, „**Obligacje Serii A**”).

Wykup Obligacji Serii A nastąpi dnia 10 września 2024 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii A kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii A 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. 37a Ustawy o Ofercie.

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu	PS Zabezpieczenia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 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: 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, o kapitale zakładowym 10.000 zł, opłaconym w całości, posługująca się adresem e - mail: piotr.skrzynecki@pskro.pl , działająca jako administrator zabezpieczeń, administrator zastawu oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Platniczy	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.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych).
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Emisji	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Przekroczenia	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.

Dzień Wykupu	Przypadający na 10 września 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Emitent, Spółka	Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym 7.000,00 zł, opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	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.
Hipoteka Łączna, Hipoteka	Oznacza hipotekę umowną łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o obligacjach i art. 65 i art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanowioną, na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A ustanowioną na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem obowiązku wykreślenia hipotek i praw obciążających poszczególne Nieruchomości, stosownie do postanowień pkt 13 Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień opisanych w pkt 7.5.7. Warunków Emisji.
Inwestor	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.
Inwestycja	Oznacza projekt deweloperski polegający na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, który jest realizowany na terenie nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, w Garwolinie przy ul. Stacyjnej 6, stanowiącej działki 1432/1 oraz 1432/2 o łącznej powierzchni 0,2110 ha, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze SI1G/00073812/6.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje, Obligacje Serii A	Do 4.000 (czterech tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Nieruchomość	Oznacza prawo własności działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, obręb miasto Garwolin, o łącznej powierzchni 0,2110 ha, położonych w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SI1G / 00073812/ 6/
Nieruchomości Wydzielone	Oznacza lokale wskazane w operacie szacunkowym z dnia 9 stycznia 2023 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Jacka Zych na str. 13 i następnych, określone numerami: 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, które zostaną wydzielone z Nieruchomości do odrębnych ksiąg wieczystych.
Poręczenie	Poręczenie cywilne Poręczyciela wobec Administratora Zabezpieczeń, za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł, ustanowione na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem.
Poręczyciel	Wiesława Tracz - Prezes Zarządu, legitymująca się nr PESEL: 74092000589
Udziały Emitenta	Oznacza udziały Emitenta, czyli 140 (sto czterdzieści) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 7.000,00 (siedem tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólników Emitenta.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Rachunek Bankowy	Rachunek bankowy o numerze: 71 8015 0004 0072 9943 2070 0001 prowadzony przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie na rzecz Emitenta, będący podstawowym rachunkiem obrotowym Emitenta, na wierzytelnościach z którego zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligację.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. o numerze 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	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.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 21 lutego 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Uchwała Zgromadzenia Wspólników	Uchwała nr 1/02/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 21 lutego 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z emisji Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
Umowa Poręczenia	Umowa zawarta pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem, na mocy której Poręczyciel udziela Poręczenia.
Umowa Zastawu na Udziałach Emitenta	Umowa na mocy której Wspólnicy ustanowią Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta na zabezpieczenie Obligacji Serii A Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta.
Umowa Zastawu na Rachunku Bankowym	Umowa na mocy której Emitent ustanowi Zastaw Rejestrowy na Rachunku Bankowym na zabezpieczenie Obligacji Serii A Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego na Rachunku Bankowym.
Ustawa o biegłych rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument, określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Wierzytelności Zabezieczone	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, 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.
Wspólnicy, Wspólnicy Emitenta	a. Wiesława Tracz, nr PESEL: 74092000589, jednocześnie Prezes Zarządu Emitenta, b. Ostinatio Bis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000843309 c. Ostinatio sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000782154 d. Łazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000792347

Zabezpieczenia	Oznacza łącznie Weksel Emitenta wraz z Umową Wekslową, oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji, Poręczenie Poręczyciela, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela, Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem Wspólników Emitenta o poddaniu się egzekucji, Zastaw Rejestrowy na Rachunku Bankowym wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji, Hipoteki na Nieruchomościach, oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości.
Zastaw na Udziałach Emitenta	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na Udziałach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu na Udziałach Emitenta.
Zastaw na Rachunku Bankowego	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu na Rachunku Bankowym.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Domy Garwolin sp. z o.o.
Zapis na Obligację, Zapis	Zapis złożony przez Inwestora na Obligację Serii A.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe, z kuponem kwartalnym o stałej stopie procentowej wynoszącej 12,50% w skali roku.

2. Oznaczenie Emitenta

Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym w całości opłaconym i wynoszącym 7.000,00 zł.

3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

<https://domygarwolin.pl/>

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

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 21 lutego 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A oraz uchwała nr 1/02/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 21 lutego 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.

5. Wartość nominalna i maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda.

W ramach emisji Obligacji Serii A wyemitowanych może zostać łącznie do 4.000 (czterech tysięcy) sztuk Obligacji.

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

6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z Obligacji, wysokość tych świadczeń, sposób ustalania oraz termin, miejsce i sposób wypłaty świadczeń

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej i innych świadczeń opisanych w pkt 6 Warunków Emisji,
- b) świadczeń dodatkowych szczegółowo opisanych w pkt 6 Warunków Emisji, które stanowią (i) świadczenie dodatkowe wypłacane na rzecz Inwestorów wyłącznie w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w pkt 6.2. oraz (ii) ekwiwalent odsetkowy wypłacany na rzecz Inwestorów wyłącznie w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w pkt 6.1.,
- c) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty równej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

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

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

W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

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

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

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek w wysokości oprocentowania Obligacji za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.

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

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;

- b) Świadczenie dodatkowe, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji oraz ekwiwalent, o którym mowa w pkt 6.1. Warunków Emisji;
- c) Odsetki;
- d) wartość nominalna świadczenia wykupu.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a. Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 10 września 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 12 czerwca 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	12 czerwca 2023 r.	2 czerwca 2023 r.
II	13 czerwca 2023 r.	11 września 2023 r.	1 września 2023 r.
III	12 września 2023 r.	11 grudnia 2023 r.	1 grudnia 2023 r.
IV	12 grudnia 2023 r.	11 marca 2024 r.	1 marca 2024 r.
V	12 marca 2024 r.	10 czerwca 2024 r.	31 maja 2024 r.
VI	11 czerwca 2024 r.	10 września 2024 r.	2 września 2024 r.

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

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

W przypadku przedłużenia lub skrócenia terminu subskrypcji (w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów), a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną

zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Zmiana okresów przyjmowania zapisów w żadnym wypadku nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli do 9 marca 2023 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 10 marca 2023 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

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

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

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

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

r - Stopa Procentowa Obligacji,

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

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12,50%.

Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie realizacja świadczeń z Obligacji będzie się odbywać stosownie do regulacji KDPW.

Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie płatność Odsetek, dokonywana w Dniach Wypłaty Odsetek, będzie mogła być realizowana na dwa sposoby:

a) w przypadku Obligatariuszy, którzy nie zdeponowali Obligacji na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej zbiorczy rachunek papierów wartościowych, na którym będą zapisane Obligacje w ramach Depozytu (na dzień przyjęcia niniejszych Warunków Emisji jest to Prosper Capital Dom Maklerski S.A.) na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez firmę inwestycyjną prowadzącą ten zbiorczy rachunek papierów wartościowych,

b) w przypadku Obligatariuszy, którzy zdeponowali Obligacje na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: na te rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu i przydział Obligacji Serii A nastąpi przed dniem 10 marca 2023 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

6.2. Świadczenie dodatkowe

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 8 marca 2023 r. (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (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 poczynając od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu na Obligacje oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii A, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 8 marca 2023 roku lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej). Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje, 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 8 marca 2023 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji lub w dniu bezpośrednio poprzedzającym Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (dk¹) włącznie obliczane jest według wzoru:

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

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne

r – Stopa Procentowa Obligacji Serii A

D¹ = dk¹ + 1 - dp¹ – liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 8 marca 2023 roku lub do dnia bezpośrednio poprzedzającego Dzień Przydziału (w zależności, które z opisanych zdarzeń nastąpi wcześniej) (włącznie).

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 12,50 %.

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 na Obligacje, 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 10 września 2024 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii A.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

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

7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z Obligacji albo braku zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń (z tym wyjątkiem, że na Emitencie ciąży

obowiązek wystawienia Weksla i zawarcia Umowy Wekslowej najpóźniej do Dnia Przydziału). Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową Wekslową wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Wspólników Emitenta, Zastawem Rejestrowym na Rachunku Bankowym, Hipoteką na Nieruchomościach Wydzielonych, poręczeniem za zapłatą (1) wierzytelności z tytułu Odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Poręczyciela w ww. zakresie, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone, z wyjątkiem Poręczenia, które będzie zabezpieczać wyłącznie zapłatę odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

7.1 Weksel i Umowa Wekslowa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta

- 7.1.1. 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 łącznej kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz Umowa Wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 7.1.3. 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 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.1.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 7.1.5. Zaspokojenie z Weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

7.2 Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika

- 7.2.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone zastawem rejestrowym na 140 (stu czterdziestu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50,00 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 7.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł, należących do Wspólników Emitenta.
- 7.2.2. Umowa Zastawu na Udziałach Emitenta zostanie zawarta w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek o wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie złożony niezwłocznie po zawarciu umowy, nie później niż 3 (trzy) dni od dnia jej zawarcia. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do

rejestrów zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.

- 7.2.3. Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.2.4. Spółka zobowiązana jest do ujawnienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta w księdze udziałów w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów.
- 7.2.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.6. Umorzenie Udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.7. Wycena Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta została sporządzona przez Grzegorza Polaka działającego w imieniu Fair Value sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wg stanu na dzień 20 lutego 2023 r. Wartość godziwa kapitału własnego ustalona została na kwotę 2.046.431,23 złotych (słownie: dwa miliony czterdzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści jeden, 23/100 złotych).
- 7.2.8. Wybór Pana Grzegorza Polaka, działającego w imieniu Fair Value sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny, zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.2.9. Wycena Przedmiotu Zastawu stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 7.2.10. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu lub w trybie licytacji.
- 7.2.11. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50% (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.
- 7.2.12. Przedmiot Zastawu zostanie przez Emitenta poddany ponownej wycenie wg stanu na dzień 21 listopada 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 21 grudnia 2023 roku.
- 7.2.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnicy Emitenta, po zawarciu

Umowy Zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.

- 7.2.14. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z Udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.2.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

7.3 Hipoteka na nieruchomości wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta

- 7.3.1. Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia (oświadczeń) w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych lokale 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B
- 7.3.2. Wniosek o ustanowienie Hipoteki będzie złożony w terminie 14 dni, Hipoteka ustanawiana będzie w terminie 14 (czternastu) dni od uzyskania kompletu dokumentacji pozwalającej na wydzielenie Nieruchomości Wydzielonych z Nieruchomości, ale nie później niż 115 (stu piętnastu) dni od Dnia Przydziału.
- 7.3.3. Suma Hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.3.4. Wniosek o wpis lub modyfikację Hipoteki zawierać będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 7.3.5. W dacie sporządzenia Warunków Emisji w księdze wieczystej Nieruchomości w dziale III ujawniony jest wpis roszczenia o wybudowanie budynku numer 1 na działkach nr 1432/1 i 1432/2, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer 1a o pow. 125,41 mkw i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę.
- 7.3.6. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.3.7. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem dotyczącym wspólności równorzędności Hipoteki. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia (oświadczeń), o którym mowa w pkt 7.3.2., Emitent, ani żaden inny podmiot nie złoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na Nieruchomościach.
- 7.3.8. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki. Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie

równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

- 7.3.9. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) oraz Nieruchomości Wydzielonych (wycena poszczególnych lokali) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Jerzego Tracza nr uprawnień: 2933, wg stanu na dzień 9 stycznia 2023 r. Wartość zastała określona dla Nieruchomości: 5 780 000,00 zł oraz dla Nieruchomości Wydzielonych: lokal 1A - 525 455,00 zł, lokal 1B - 525 455,00 zł, lokal 2 - 525 455,00 zł, lokal 3A - 525 455,00 zł, lokal 3 B - 525 455,00 zł, lokal 4A - 525 455,00 zł, lokal 4B - 525 455,00 zł, lokal 5A - 525 455,00 zł, lokal 5B - 525 455,00 zł, lokal 6A - 525 455,00 zł, lokal 6B - 525 455,00 zł.
- 7.3.10. Wybór rzeczoznawcy majątkowego, Jacka Zycha nr uprawnień: 2933 jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.3.11. Wyciągi z operatów szacunkowych dla poszczególnych Nieruchomości stanowią załączniki nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.3.12. Nieruchomości zostaną przez Emitenta poddane ponownej wycenie wg stanu na dzień 21 listopada 2023 roku. Wyceny zostaną udostępnione Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 21 grudnia 2023 r.
- 7.3.13. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 7.3.14. Emitent zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od uzyskania kompletu dokumentacji pozwalającej na wydzielenie Nieruchomości Wydzielonych z Nieruchomości do udzielenie pełnomocnictwa Administratorowi Hipoteki, na mocy którego Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozszerzenia Hipoteki na Nieruchomości Wydzielonej określonej jako lokale: 1A, 2B, 6A, 6B gdyby Emitent nie dokonał wykupu Obligacji Serii A w określonych terminach w Warunkach Emisji Obligacji Serii A.
- 7.3.15. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści Hipoteki i przepisów prawa.
- 7.3.16. 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 wszystkich Obligacji.
- 7.3.17. Emitent zobowiązuje się do złożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z Nieruchomości Wydzielonych, oznaczonych jako 2, 3A, 3b, 4A, 4b, 5A, 5b, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia wydzielenia (założenia Księgi Wieczystej danej Nieruchomości Wydzielonej) W wypadku rozszerzania Hipoteki na kolejne

Nieruchomości, Emitent będzie składał stosowne oświadczenia mające na celu objęcie oświadczeniem o poddaniu się egzekucji kolejnych Nieruchomości.

- 7.3.18. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

7.4 Poręczenie

- 7.4.1 Emitent zobowiązuje się do tego, że Wiesława Tracz (Prezes Zarządu Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
- 7.4.2 Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Poręczycielem, a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 7.4.3 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2028 r.
- 7.4.4 Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 7.4.5 Poręczyciel w zakresie odpowiedzialności opisanej w pkt 7.4.1. powyżej w przypadku opóźnienia się przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.
- 7.4.6 Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu umowy poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela.
- 7.4.7 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A obliczonej za wszystkie Okresy Odsetkowe.
- 7.4.8 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

7.5 Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji

- 7.5.1 Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego.
- 7.5.2 Umowa zastawu na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego zostanie zawarta w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.5.3 Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji

- do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.5.4 Emitent ujawni Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego poprzez notyfikację, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta lub Administratora Zastawu zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów, w banku prowadzącym rachunek i uzyskanie od banku oświadczenia o przyjęciu do wiadomości istnienia zastawu i zobowiązania do jego realizacji na żądanie Administratora Zastawu.
- 7.5.5 Emitent zobowiązuje się, że wszelkie środki zwalniane z rachunku powierniczego o numerze 17 8015 0004 0072 9943 2070 0003 prowadzonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie na rzecz Emitenta w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości będą kierowane na Rachunek Bankowy.
- 7.5.6 Emitent nie może wypowiedzieć lub rozwiązać umowy Rachunku Bankowego przed Dniem Wykupu Obligacji.
- 7.5.7 Wycena wierzytelności z Rachunku Bankowego została sporządzona przez Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216) wg stanu na dzień 31 stycznia 2023 roku. Wartość przedmiotu zastawu na ten dzień określona została na 135 zł (słownie: sto trzydzieści pięć złotych).
- 7.5.8 Wybór Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216), jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie wierzytelności posiadane przez biegłego, co zapewnia rzetelność wyceny. Adam Michał Kołaczyk (biegły rewident nr wpisu: 13216), zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.5.9 Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.5.10 Zaspokojenie z wierzytelności z Rachunku Bankowego odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu.
- 7.5.11 W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie przejęcia na własność wartość wierzytelności z Rachunku Bankowego będzie określona w ich wartości nominalnej.
- 7.5.12 Przedmiot zastawu będzie wyceniany co 6 (sześć) miesięcy począwszy od Dnia Emisji. Okresowe wyceny zostaną sporządzone wg stanu na dzień: 17 sierpnia 2023 roku, 17 lutego 2024 roku oraz 17 sierpnia 2024 roku. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od jej sporządzenia.
- 7.5.13 Emitent udzieli, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Administratorowi Zastawu (jego przedstawicielowi) nieodwołalnego pełnomocnictwa do Rachunku Bankowego na okres do dnia wygaśnięcia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych. Administrator Zastawu będzie uprawniony w ramach pełnomocnictwa do:
- 1) dokonywania przelewu środków z Rachunku Bankowego na rachunek Agenta Płatności lub Administratora Zastawu w wypadku wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - 2) pobierania wyciągów z Rachunku Bankowego, w tym za pośrednictwem kanału elektronicznego,
 - 3) dostępu (wglądu) do Rachunku Bankowego przez kanał elektroniczny.
- 7.5.14 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 Wierzytelności Zabezpieczonych i z ograniczeniem do wierzytelności z Rachunku Bankowego. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

7.5.15 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r.

7.6 Pozostałe postanowienia

7.6.1 Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Platniczego.

7.6.2 Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.

7.6.3 Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem Weksla i Umowy Wekslowej.

7.6.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.

7.6.5 Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania tych kosztów i wydatków z własnych środków. W wypadku gdy Emitent nie pokryje tych kosztów, Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku działania; Obligatariusz musi liczyć się w takim wypadku z koniecznością pokrycia kosztów działania Administratora Zabezpieczeń.

7.6.6 Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta, Zastaw Rejestrowy na Rachunku Bankowym będzie miał status równorzędnego dla Obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje serii A, i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z tym wyjątkiem, że z egzekucji poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane będzie wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji serii A i kolejnych serii w jednym zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji serii A, kolejnych serii objętych równorzędnością Zastawu Rejestrowego nie może przekraczać sumy 4.000.000,00 (cztery miliony 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających Zastaw Rejestrowy, oraz składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

7.6.7 Hipoteka będzie miała status równorzędny dla Obligacji Serii A oraz obligacji kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Hipoteki będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z tym wyjątkiem, że z egzekucji poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A i obligacji kolejnych serii w jednej hipotece. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A i obligacji kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 4.000.000,00 (czterech milionów 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających Hipotekę, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

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

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet: (i) kosztów związanych z realizacją Inwestycji (ii) refinansowania kosztów własnych Emitenta poniesionych w związku z realizacją Inwestycji (iii) pokrycia bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji Serii A.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji

Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu przydziału Obligacji, Agent Emisji utworzy Ewidencję Obligacji. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

11. Forma składania zapisów na Obligacje Serii A

Forma pisemna lub elektroniczna.

12. Wpłaty na Obligacje

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł.

Wpłat na Obligacje dokonuje się w polskich złotych, do ostatniego dnia przyjmowania zapisów (decyduje data uznania rachunku bankowego PCDM), w formie przelewu na rachunek PCDM:

Posiadacz rachunku: 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 A Domy Garwolin sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

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

Za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku PCDM. Przez pełną wpłatę należy rozumieć iloczyn liczby Obligacji objętych Zapisem i ich Ceny Emisyjnej.

Minimalna kwota Zapisu na Obligacje wynosi **5.000 zł**.

Zapis będzie uznany za ważny, również w sytuacji, gdy Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligacje tj. w kwocie niższej niż wynikające ze złożonego Zapisu, jednocześnie w wysokości co najmniej 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 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 postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego - w szczególności: (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) Emitent złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie 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 uchwały o likwidacji lub rozwiązaniu Spółki lub wydanie przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji lub rozwiązaniu Spółki;
- e. Emitent zawiesi prowadzenie działalności gospodarczej;
- f. podjęcie przez właściwy organ Emitenta uchwały w przedmiocie (i) dokonania zmiany formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej lub (ii) przekształcenia lub (iii) przejęcia innego podmiotu lub (iv) przejęcia przez inny podmiot bez uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w formie Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy;
- g. okaże się, że którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 7 (siódmym) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie,

- a Emitent lub podmiot ustanawiający dane zabezpieczenie na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- h. okaże się, że Emitent lub Poręczyciel naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez którykolwiek z ww. podmiotów w takich umowach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu istnienia takiego zabezpieczenia a Emitent lub Poręczyciel na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- i. okaże się, że Emitent lub Poręczyciel nie wykona w całości lub części zobowiązań wynikających z umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń i pomimo wezwania skierowanego do Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń, Emitent lub Poręczyciel nie naprawi tych naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wysłania przez Administratora Zabezpieczeń takiego wezwania na adres rejestrowy Emitenta;
- j. w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela zostanie wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej rozpoczęcia, a wartość egzekwowanej wierzytelności będzie przekraczała kwotę 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) zł;
- k. zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazująca Emitentowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty równej 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) złotych lub wyższej;
- l. w okresie następujących po sobie 12 (dwunastu) miesięcy zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądów lub wykonalnych decyzji administracyjnych nakazujących Emitentowi lub Poręczycielowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) złotych lub wyższej;
- m. okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii A są niezgodne z prawem lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- n. Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji Serii A niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- o. niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału, przy czym pierwsze sprawozdanie, które zobowiązany jest złożyć Emitent dotyczyć będzie I kwartału 2023 r. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej Emitenta oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- p. wygaśnięcie którejkolwiek 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;
- q. niezaspokojenie (i) jakiegokolwiek wymagalnego zobowiązania lub (i) wielu zobowiązań w okresie następujących po sobie 12 (dwunastu) miesięcy przez Emitenta lub Poręczyciela przez dłużej niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnej płatności, w wysokości powyżej 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) złotych;
- r. postawienie przez jakiegokolwiek wierzyciela zobowiązania finansowego – którego pierwotny termin płatności przypadał po Dniu Wykupu – w stan wymagalności przed

- umownym terminem płatności, którego wartość przekracza 500.000,00 (pięset tysięcy 00/100) złotych;
- s. niesporządzenie przez Emitenta zaktualizowanej wyceny Nieruchomości na dzień 21 listopada 2023 r. oraz jej nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy w terminie do dnia 21 grudnia 2023 r., przy czym przedmiotowa wycena musi zostać sporządzona przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 Ustawy o biegłych rewidentach);
 - t. niesporządzenie przez Emitenta zaktualizowanej wyceny przedmiotu Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta wg stanu na dzień 21 listopada 2023 roku oraz jej nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy w terminie do dnia 21 grudnia 2023 r., przy czym przedmiotowa wycena musi zostać sporządzona przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 Ustawy o biegłych rewidentach);
 - u. jakiegokolwiek rozporządzenie aktywem przez Emitenta na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu nie będzie dokonane na warunkach rynkowych, a zbywane składniki majątku nie zostaną niezwłocznie zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości;
 - v. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 200.000,00 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 25 listopada 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki łącznie z pożyczką, o której mowa w pkt 13 w) oraz 13 x) nie będzie łącznie przekraczała ponad 2.000.000,00 zł wartości przydzielonych Obligacji Serii A;
 - w. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 2.322.602,95 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 7 lipca 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Ostinato sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wraz z zawartym do niniejszej umowy aneksem nr 1 z dnia 12 grudnia 2022 roku, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki łącznie z pożyczką, o której mowa w pkt 13 v) oraz 13 x) nie będzie łącznie przekraczała ponad 2.000.000,00 zł wartości przydzielonych Obligacji Serii A;
 - x. Emitent dokona spłaty pożyczki w kwocie 250.000,00 zł, w części lub w całości, udzielonej przez spółkę Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zgodnie z umową pożyczki zawartą w dniu 7 lipca 2022 roku pomiędzy Emitentem a spółką Lazurowa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przed Dniem Wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli (i) Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A albo (ii) spłata pożyczki łącznie z pożyczką, o której mowa w pkt 13 v) oraz 13 w) nie będzie łącznie przekraczała ponad 2.000.000,00 zł wartości przydzielonych Obligacji Serii A;
 - y. Emitent lub Poręczyciel przystąpi lub przejmie dług innego podmiotu;
 - z. Emitent przed Dniem Wykupu Obligacji udzieli poręczenia za zobowiązania innego podmiotu, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwałą wyrazi zgodę na dokonanie czynności;
 - aa. Niesporządzenie przez Emitenta raportu z przeznaczenia środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii A w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału, raport udostępniony zostanie drogą elektroniczną, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz dostępny będzie w siedzibie Emitenta;
 - bb. Podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - cc. Dokonanie zajęcia na kwotę wynoszącą co najmniej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że zostanie uchylone w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia, w którym Emitent lub Poręczyciel powziął informacje o takim zajęciu;

- dd. Wykupienie lub podjęcie przez Emitenta decyzji o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie Dnia Wykupu Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A;
- ee. którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
- ff. Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania lub uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Warunków Emisji;
- gg. sprzedaż Udziałów Emitenta – bez pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń - przez aktualnych na dzień 21 lutego 2023 r. Wspólników Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji;
- hh. Emitent nie ustanowi Hipoteki z pkt 7.3 Warunków Emisji w terminie do 14 dni od uzyskania kompletu dokumentacji pozwalającej na wydzielenie Nieruchomości Wydzielonych z Nieruchomości.
- ii. Emitent nie złoży oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych w terminie 115 dni od Dnia Przydziału
- jj. Emitent nie ustanowi Hipoteki z pkt 7.3 Warunków Emisji w terminie 12 (dwunastu miesięcy) od Dnia Przydziału.
- kk. Zostanie złożony wniosek o ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu niż Administrator Zabezpieczeń.
- ll. 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
- mm. wystąpienie salda ujemnego (debet w rachunku) na Rachunku Bankowym oraz przekazanie środków zwalnianych z rachunku powierniczego o którym mowa w pkt 7.5.6 Warunków Emisji, kierowane będą na rachunek inny niż Rachunek Bankowy.

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

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

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

14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Niniejsze prawo Emitenta, dotyczy w szczególności (lecz nie wyłącznie) wcześniejszego wykupu Obligacji, w sytuacji pozyskania środków z tytułu sprzedaży Nieruchomości, które zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia w postaci ustanowionej Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń, o której mowa w pkt 7.3 Warunków Emisji. Powyżej opisana możliwość wcześniejszego wykupu nie znajduje zastosowania w przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w pkt 7.3.14 Warunków Emisji.

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 na Obligacje.

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

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

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 obowiązki 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 akapicie, bez zgody Obligatariuszy.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.
4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
 - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
 - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
 - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń.
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku zgromadzenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.

3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie. 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 A 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.
6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:
 - 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
 - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.
8. Udział w zgromadzeniu obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
9. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
10. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
 - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
 - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenia Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.

11. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
12. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
 - 2) liczbę Obligacji Serii A 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 A reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
15. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.
16. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii A.
16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii A jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
 - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
 - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
 - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
 - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,

- 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a) łączną liczbę głosów ważnych,
 - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
 - c) liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

17. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii A będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej lub przekazane drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu na Obligację, co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

18. Prawo właściwe

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

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

19. Właściwość sądu

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

20. Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji

Warszawa, dnia 21 lutego 2023 roku.

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

Wiesława
Maria Tracz

Elektronicznie podpisany
przez Wiesława Maria
Tracz
Data: 2023.02.21 17:27:10
+01'00'

Wiesława Tracz – Prezes Zarządu

Wyceny przedmiotów zabezpieczenia w postaci:

- 1) raport z wyceny przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta (załącznik nr 1)
 - 2) wyciągu z operatu szacunkowego Nieruchomości (załącznik nr 2)
 - 3) raport z wyceny przedmiotu Zastawu na Rachunku Bankowym (załącznik nr 3)
- stanowiące integralną część Warunków Emisji Obligacji Serii A.

raport z wyceny przedmiotu Zastawu na Udziałach Emitenta (załącznik nr 1)**FAIR
VALUE***Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.*

RAPORT Z WYCENY
DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.
na dzień 31 grudnia 2022 roku

Opracowane przez Fair Value Sp. z o.o.
Warszawa, dnia 20.02.2023 roku

1 | STRONA

*Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.***Spis treści**

1	Wprowadzenie	3
2	Streszczenie wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.	4
3	Cel i układ raportu	4
4	Dane Spółki	5
5	Metodologia Wyceny	7
6	Wycena Domy Garwolin Sp. z o.o.	13
6.1	Uzasadnienie wybranej metody	13
6.2	Dane historyczne Domy Garwolin Sp. z o.o.	14
6.3	Korekty i bilans Domy Garwolin Sp. z o.o. według danych skorygowanych	16
6.4	Podsumowanie wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.	19
7	Ograniczenia i zastrzeżenia	19
8	Spis ilustracji	21
9	Lista załączników	21



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

1 WPROWADZENIE

Domy Garwolin Sp. z o.o.
ul. Flory nr 3 lokal 4
00-586 Warszawa

dnia 20 lutego 2023 r.

Szanowni Państwo

Zgodnie z przedmiotem umowy z dnia 15 lutego 2023 r., przekazuję Państwu „Raport z wyceny Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” (dalej określanej również jako „Spółka”) na dzień 31 grudnia 2022 roku”.

Raport został przygotowany w celu oszacowania wartości spółki w związku z planowanym zastawem na jej udziałach.

Wyceniający oszacował wartość godziwą kapitałów własnych Domy Garwolin Sp. z o.o. (KRS nr 0000851234) metodą skorygowanych aktywów netto.

Raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością dokumentu, ponieważ cytowanie fragmentów może prowadzić do mylnych wniosków.

W trakcie prac związanych z oszacowaniem wartości spółki Wyceniający opierał się na założeniu, że przekazane przez Kierownictwo Spółki informacje reprezentują stan rzeczywisty. Wykonawca wyceny, nie ponosi odpowiedzialności za kompletność i rzetelność informacji uzyskanych od Spółki, które posłużyły bezpośrednio lub pośrednio do podejmowania decyzji zarówno przez Zarząd Spółki jak inne podmioty.

Ocena danych finansowych, wykorzystanych do wyceny metodą majątkową, przeprowadzona została w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia wyceny zgodnie z wiedzą zawodową Wyceniającego, na podstawie informacji uzyskanych od Spółki. Należy pamiętać, rozważając wyniki wyceny, iż nie dokonywano żadnych prac o naturze audytu, w odniesieniu do wszelkich informacji, które były udostępnione i uwzględnione w procesie analizy i wyceny.

W trakcie prac nad oszacowaniem wartości Spółki wykorzystano także publicznie dostępne dane makroekonomiczne.

Wycenę sporządzono z należytą rzetelnością, jednak należy zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny podmiotów gospodarczych niosą za sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywizmu ocen wyprowadzonych przez Wyceniającego bądź też ocen zawartych w cytowanych materiałach źródłowych, czy też braku wiedzy o zjawiskach i zdarzeniach dotyczących wycenianego podmiotu, a nieprzekazanych Wyceniającemu w trakcie pozyskiwania materiałów informacyjnych o Spółce. W przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości związanych z niniejszym Raportem, uprzejmie proszę o kontakt.

*Z poważaniem**Grzegorz Polak***GRZEGORZ
POLAK**

Elektronicznie podpisany
przez GRZEGORZ POLAK
Data: 2023.02.20 17:53:02
+01'00'

Fair Value Sp. z o.o.www.fairvalue.pl*Rondo Organizacji Narodów Zjednoczonych nr 1, 00-124 Warszawa**(KRS: 0000878791, NIP: 1133026045, REGON: 387968888)*

3 | STRONA


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

2 STRESZCZENIE WYCENY DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.

W wyniku dokonania wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. - wartość godziwa kapitału własnego została ustalona na kwotę **2.046.431,23 złotych (słownie: dwa miliony czterdzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści jeden, 23/100 złotych).**

Tabela 1. Podsumowanie wyników wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Podsumowanie wyceny na dzień 31.12.2022 r.	(dane w zł)
Wycena metodą skorygowanych aktywów netto	2.046.431,23
Ilość udziałów	140
Wartość nominalna 1 udziału	50,00
Wartość 1 udziału z wyceny	14.617,37

W kolejnych rozdziałach przedstawiono zakres materiałów, podstawowe informacje oraz metodologię wyceny i szczegółowo zaprezentowano wyniki wyceny.

3 CEL I UKŁAD RAPORTU

Raport został przygotowany w celu określenia wartości godziwej spółki Domy Garwolin Sp. z o.o. w związku planowanym zastawem na jej udziałach.

Wartość Spółki w niniejszym raporcie określono, jako wartość godziwą kapitałów własnych tejże jednostki.

Przy przygotowywaniu wyceny założono, że nie ma konfliktu pomiędzy wspólnikiem oraz władzami wycenianej spółki.

Podczas prac nad wyceną Spółki oparto się na następujących udostępnionych danych i dokumentach:

- 1) Dokumenty prawne Spółki m.in. tekst jednolity umowy spółki i aktualny odpis z KRS ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.
- 2) Sprawozdanie finansowe wycenianej Spółki za okres od 01.07.2020 r. do 31.12.2021 r. i za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- 3) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2022 r. wydane dnia 10.02.2023 r.
- 4) Dodatkowe dane finansowe z księgowości Spółki m.in. zestawienie obrotów i sald kont księgowych na dzień 31 grudnia 2022 r.
- 5) Operat nieruchomości położonej w Garwolinie przy ul. Stacyjnej (księga wieczysta numer SI1G1/00073812/6) z dnia 9 stycznia 2023 r.
- 6) Oświadczenie Zarządu Spółki.
- 7) Dodatkowe ustne i pisemne informacje udzielone przez przedstawicieli Spółki.

4 | STRONA


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Zakres przeprowadzonych prac nad wyceną Spółki obejmował:

- 1) Analizę otrzymanych informacji, w tym danych finansowych od Zarządu Spółki i księgowości.
- 2) Wymianę korespondencji elektronicznej z Zarządem Spółki i jej przedstawicielami
- 3) Dobór metody wyceny Spółki.
- 4) Sporządzenie wyceny Spółki.
- 5) Przygotowanie Raportu z wyceny Spółki.

W trakcie prac związanych z oszacowaniem wartości spółki Wyceniający opierał się na założeniu, że przekazane przez Kierownictwo Spółki informacje reprezentują stan rzeczywisty oraz przewidywania według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki w związku z tym, nie dokonywano niezależnej weryfikacji tych informacji. Wykonawca wyceny, nie ponosi odpowiedzialności za kompletność i rzetelność informacji uzyskanej od Spółki lub jej przedstawicieli uczestniczących w procesie wyceny, które posłużyły bezpośrednio lub pośrednio do podejmowania decyzji zarówno przez Zarząd Spółki jak i inne podmioty.

4 DANE SPÓŁKI

Tabela 2 Dane identyfikujące Spółkę

Nazwa	Domy Garwolin Sp. z o.o.
Siedziba Spółki:	ul. Flory nr 3, lokal 4, 00-586 Warszawa
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nr KRS data rejestracji w KRS:	Umowę spółki Domy Garwolin Sp. z o.o. zgodnie z informacją w KRS zawarto dnia 14.07.2020 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Dnia 06.07.2022 r. podjęto uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (akt notarialny repertorium A nr 7709/2022 notariusz Pana Bartłomiej Chochół, Kancelaria Notarialna aleja Modrzewiowa 13 w Krakowie) = zmiana par.6 ust. 1 oraz wykreślono par. 6 ust. 4 umowy spółki.
NIP:	5252829806
REGON:	386583212
Kapitał zakładowy	7.000,00 złotych dzieli się na 140 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy
Władze jednostki	Prezes Zarządu - Pani Wiesława Maria Tracz Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu spółki składa członek Zarządu. Zgodnie z umową spółki do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Przedmiot podstawowej działalności	46, 16, Z, Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
	43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
Przedmiot pozostałej działalności	43, 3, , Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
	43, 9, , Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane
	64, 19, Z, Pozostałe pośrednictwo pieniężne
	68, 20, Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
	68, 31, Z, Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
	68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Źródło: opracowanie własne na podstawie KRS z dnia 20.02.2023 r.
Tabela 3 Struktura udziałowców Domy Garwolin Sp. z o.o.

Lista wspólników	Liczba udziałów	Wartość nominalna	Struktura udziałowców
Wiesława Maria Tracz	75	3 750,00	54%
Ostinato Bis Sp. z o.o. (KRS nr 0000843309)	25	1 250,00	18%
Ostinato Sp. z o.o. (KRS nr 0000782154)	20	1 000,00	14%
Lazurowa 1 Sp. z o.o. (KRS nr 0000792347)	20	1 000,00	14%
Razem	140	7 000,00	100%

Źródło: Opracowanie na podstawie informacji z KRS nr 0000851234 z dnia 20.02.2023 r.

Podstawowa działalność Spółki dotyczy realizacji obecnie prowadzonego projektu deweloperskiego w zabudowie szeregowej Garwolinie przy ulicy Stacyjnej (domygarwolin.pl).

Spółka w ramach inwestycji w Garwolinie korzysta m.in. z doświadczenia i wiedzy firmy budowlanej REB Construction Sp. z o.o. i z usług biura projektowego M&k Architekci z blisko 20 letnią praktyką.

Domy Garwolin to inwestycja w samym centrum miasta, otoczona licznymi punktami handlowo-usługowymi, oświatowymi i rekreacyjnymi, którą od niedaleko położonych jeziora Mamut oraz rzeki Wilgi dzieli kilka minut drogi samochodem.

Inwestycje cechują funkcjonalne, ustawne lokale mieszkalne ponad 125 mkw, duże okna, zapewniające dobre doświetlenie wnętrza oraz różnej wielkości balkony i ogródki zaprojektowane tak, aby zapewnić optymalny komfort życia przyszłych mieszkańców. Z myślą o oszczędności w domach będzie zastosowany energooszczędny system ogrzewania. System ten, w połączeniu z ogrzewaniem podłogowym oraz instalacją fotowoltaiczną instalowaną na życzenie, pozwala na generowanie znacznych oszczędności w domowych budżetach. Ponadto do każdego z domów przypisane są dwa miejsca postojowe. Na terenie osiedla zaprojektowany jest również plac postojowy dla rowerów



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

5 METODOLOGIA WYCENY

Tabela 4 Metody wyceny przedsiębiorstwa

Podstawowe metody wyceny			
Majątkowe	Dochodowe	Rynkowe	Mieszane
wartość przedsiębiorstwa jest funkcją wartości jego majątku (koncentrują się na oszacowaniu wartości poszczególnych składników firmy)	wartość przedsiębiorstwa jest funkcją korzyści dla właścicieli (opierają się na prognozowaniu możliwych do wygenerowania przez daną firmę dochodów)	wartość przedsiębiorstwa jest funkcją oceny przez rynek kapitałowy, opierają się na rynkowej (najczęściej giełdowej) wartości kapitałów własnych i długu	wartość przedsiębiorstwa jest funkcją najczęściej majątku i zdolności do generowania dochodów (uwzględniając cechy podejścia dochodowego i majątkowego)
<ul style="list-style-type: none"> - metoda wg wartości aktywów netto - metoda skorygowanych aktywów netto - metoda wg wartości odtworzeniowej - metoda wg wartości likwidacyjnej 	<ul style="list-style-type: none"> - metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) - metoda zdyskontowanych dywidend - metoda zdyskontowanych zysków 	<ul style="list-style-type: none"> - metody mnożnikowe - metoda transakcji porównywalnych 	<ul style="list-style-type: none"> - metoda szwajcarska - metoda berlińska - metoda nadwyżki zysków - metoda stuttgartarcka - metoda UEC - inne metody mieszane

Źródło: opracowanie własne.

Niniejszy raport stanowi oszacowanie wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 r. przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto.

W **metodzie skorygowanych aktywów netto** wartość przedsiębiorstwa odpowiada rynkowej wartości jego aktywów netto. Podstawą do określenia wartości przedsiębiorstwa w tej metodzie jest również bilans sporządzony na dzień wyceny lub na dzień możliwie najbardziej zbliżony do daty wyceny. Następnie wartość każdej pozycji bilansowej aktywów i pasywów poddaje się ocenie i korekcie w celu sprowadzenia ich wartości do odpowiadającej im wartości rynkowej. W metodzie tej uwzględnia się również aktywa oraz pasywa pozabilansowe i warunkowe oraz skutki podatkowe odnoszące się do zdarzeń ujętych już w bilansie, a stanowiących elementy dochodu podatkowego w przyszłości. Ponadto stosując tą technikę wyceny ujmuje się efekty podatkowe wynikające ze wprowadzonych w procedurze wyceny korekt aktywów i pasywów.


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Procedura wyceny według tej metody, stosowana w niniejszym raporcie jest następującej postaci:

Tabela 5 Procedura wyceny według metody skorygowanych aktywów netto

Nr kroku procedury wyceny	Opis działania
1	Przygotowanie bilansu na dzień wyceny lub najbliższy dzień wyceny i aktualizacja danych bilansowych na dzień wyceny.
2	Korekty uwzględniające pominięte w bilansie aktywa (aktywa nieujawnione) oraz pasywa (zobowiązania pozabilansowe).
3	Sprawdzenie aktywów i pasywów wskazanych w 2 do wartości rynkowej.
4	Analiza aktywów i pasywów warunkowych wycenianego przedsiębiorstwa, oszacowanie prawdopodobieństwa ich wystąpienia.
5	Wprowadzenie korekt dotyczących aktywów i pasywów warunkowy w wysokości iloczynu ich wartości oraz prawdopodobieństwa ich wystąpienia.
6	Korekta aktywów i pasywów przedsiębiorstwa o przyszłe skutki podatkowe wynikające z uwzględnionych w bilansie zdarzeń oraz wprowadzonych wcześniej korekt pozycji bilansowych.
7	Ocena wiarygodności szacunku.
8	Ustalenie wartości przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto.

Źródło: opracowanie własne

Ostatecznie wartość godziwą przedsiębiorstwa według metody skorygowanych aktywów netto odpowiada:

$$E = \sum_{i=1}^n (A_i^B + \Delta K A_i) + \sum_{i=1}^p A_i^{NB} - \sum_{j=1}^m (L_j^B + K L_j) - \sum_{k=1}^q L_k^{NB}, \text{ gdzie}$$

E - wartość godziwa przedsiębiorstwa,

A_i^B - wartość księgowa i -tego aktywa posiadanego przez przedsiębiorstwo,

$\Delta K A_i$ - wartość korekty i -tego aktywa sprowadzająca je do wartości rynkowej,

L_j^B - wartość księgowa j -tego zobowiązania zaciągniętego przez przedsiębiorstwo,

$\Delta K B_j$ - wartość korekty j -tego zobowiązania przedsiębiorstwa ustalająca je w wartości rynkowej,

A_i^{NB} - wartość rynkowa i -tego aktywa pozabilansowego lub warunkowego,

L_k^{NB} - wartość rynkowa j -tego zobowiązania pozabilansowego lub warunkowego,

p - liczba wszystkich aktywów pozabilansowych (pozabilansowych i warunkowych),

n - liczba wszystkich składników majątku,

m - liczba wszystkich zaciągniętych zobowiązań.

**FAIR
VALUE**
Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Korekty A_l^{NB} dla $l = 1, 2, \dots, p$ oraz L_k^{NB} dla $k = 1, 2, \dots, q$ doprowadzające poszczególne pozycje bilansowe aktywów i pasywów do wartości godziwej mogą w procesie wyceny przyjmować zarówno wartości ujemne, jak i dodatnie. W szczególnym przypadku, jeżeli wartość księgowa wycenianej pozycji odpowiada jej wartości godziwej, to korekta przyjmuje wartość zero. Ze względu na różną specyfikę poszczególnych składników aktywów i pasywów, oszacowanie ich wartości, dla każdej pozycji powinno być przeprowadzane indywidualnie.

Stosując metodę skorygowanych aktywów netto wyceny przedsiębiorstwa należy pamiętać jednak, że wartość godziwa przedsiębiorstwa i jest tu wyznaczana, jako różnica szacunkowych wartości godziwej aktywów i pasywów. W metodzie tej nie uwzględnia się dodatkowych wartości powstających w wyniku synergii poszczególnych składników majątku. Przewagą tego sposobu wyceny przedsiębiorstwa nad pozostałymi metodami wyceny jest jej sformalizowany charakter oraz w większości przypadków precyzyjny, o dużej dozie obiektywizmu sposób ustalania wartości korekt dla poszczególnych pozycji bilansowych.

Metoda zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest najbardziej odpowiednią metodą wyceny wartości przedsiębiorstwa ze względu na to, iż opiera się na potencjale generowania przez daną spółkę przyszłych przepływów pieniężnych. Jest to równocześnie podstawowa metoda wyceny większości przedsiębiorstw, przy której inne metody mają charakter pomocniczy; DCF pozwala na oszacowania, tzw. wartości wewnętrznej przedsiębiorstwa (ang. intrinsic value).

Zaletą metody DCF jest to, iż jest ona niezależna od bieżącej rynkowej wyceny spółek o zbliżonym modelu biznesu do wycenianego podmiotu.

Wadą metody DCF jest jej duża wrażliwość na przyjęte założenia, zwłaszcza te odnoszące się do wyznaczenia wartości rezydualnej, tj. wartości po okresie dokładnej prognozy.

Wycena metodą dochodową polega na sprowadzeniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez przedsiębiorstwo do wartości na dzień wyceny za pomocą stopy dyskontowej odzwierciedlającej koszt kapitału, przy następujących założeniach:

- wartość opiera się na zdolności firmy - jako kombinacji posiadanych aktywów materialnych i niematerialnych – do generowania nadwyżki gotówkowej dla właścicieli;
- oszacowanie wartości polega na sprowadzeniu prognozowanych przyszłych przepływów gotówkowych do wartości bieżącej za pomocą stopy dyskontowej;
- odzwierciedlona jest w sposób dynamiczny przyszłość oraz wszelkie zmiany w działalności wycenianej firmy oraz w jej otoczeniu.

Schemat wyceny metodą FCFF (Free Cash Flow to Firm) - metoda przepływów pieniężnych do wszystkich stron finansujących – opisany jest poniżej.

$$E = EV - D$$

$$EV = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{RVF_n}{(1+WACC)^n} + NOA$$

9 | STRONA


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

gdzie:

E - wartość kapitałów własnych (wartość dla właścicieli) – Equity Value,

EV - wartość firmy (wartość dla wszystkich stron finansujących) – Enterprise Value,

D - wartość rynkowa kapitałów obcych oprocentowanych (wartość dla wierzycieli),

NOA - aktywa nie operacyjne – niezwiązane z działalnością firmy,

FCF_t - przepływ gotówki z działalności operacyjnej generowany przez firmę w okresie t,

WACC - średni ważony koszt kapitału,

RFN - wartość rezydualna oparta na przepływie gotówki z działalności operacyjnej,

W metodzie FCFF przepływ gotówkowy dyskontowany jest średnim ważonym kosztem kapitału:

$$WACC = \frac{E}{E+D} \times k_E + \frac{D}{E+D} \times k_D \times (1-T)$$

gdzie:

WACC - średni ważony koszt kapitału,

k_E - koszt kapitału własnego,

k_D - koszt kapitału obcego,

E - wartość rynkowa kapitałów własnych,

D - wartość rynkowa kapitałów obcych,

T - stawka podatku dochodowego.

Podstawowym ograniczeniem metody DCF jest niepewność związana z prognozowaniem przyszłych strumieni pieniężnych. Rzeczywiste wyniki działalności Spółki mogą w sposób istotny odbiegać od wyników prognozowanych. Wszelkie odchylenia wielkości rzeczywistych od wielkości prognozowanych mogą w sposób znaczący wpływać na wyniki Wyceny analizowane retrospektywnie. Interpretując wyniki Wyceny należy wziąć pod uwagę, że wycena dokonana metodą DCF odzwierciedla tzw. wartość fundamentalną przedsiębiorstwa i nie bierze pod uwagę aktualnej sytuacji na rynku kapitałowym, na którym ceny przedsiębiorstw porównywalnych mogą znacząco odbiegać od ich wartości fundamentalnych. Nieodłącznym elementem każdej tego typu wyceny jest założenie, iż w długim horyzoncie czasowym wartość rynkowa przedsiębiorstwa jest zbliżona z jego wartością fundamentalną.

Do **metody porównań rynkowych** zalicza się przede wszystkim metody mnożników rynkowych oraz transakcji porównywalnych. Pierwsza z metod stosowana jest w przypadku, gdy informacje pochodzą przede wszystkim z rynku giełdowego, który charakteryzuje się przynajmniej średnią płynnością. Z drugiej strony, transakcje porównywalne wykorzystywane są w odniesieniu do danych pochodzących spoza regulowanego rynku papierów wartościowych. Istotnym jest fakt, że w obu metodach można stosować tak samo skonstruowane wskaźniki. Istota stosowania metody transakcji porównywalnych sprowadza się do ustalenia mnożników na podstawie dokonywanych w przeszłości transakcji odnoszących się do przedsiębiorstw podobnych do wycenianego.



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Znacznym ograniczeniem tej metody jest trudność w znalezieniu transakcji rynkowych, które w rzeczywistości można uznać za podobne oraz ograniczona dostępność do informacji o ich cenach.

Metoda porównawcza (mnożników rynkowych) polega na określeniu wartości przedsiębiorstwa, na podstawie informacji o mnożnikach, których znana jest wartość rynkowa. Mnożniki są tak konstruowane, że pokazują stosunek wartości rynkowej przedsiębiorstwa do określonej zmiennej ekonomicznej. Schemat metody porównawczej:

$$E = m \times B, \text{ gdzie}$$

E - wartość godziwa wycenianej firmy,

m - mnożnik, wyrażający relację rynkowej ceny porównywalnych firm lub aktywów do ich wybranych wielkości ekonomicznych,

B - wartość kategorii bazowej w wycenianym przedsiębiorstwie.

Parametrami ekonomicznymi wykorzystywanymi jako baza mogą być, między innymi: zysk netto, EBIT, EBITDA, wartość księgowa spółki, wartość sprzedaży, czy wielkości przepływów pieniężnych dla wspólników. Wykorzystanie w celu wyceny wskaźniki można sklasyfikować według licznych kryteriów. Podstawowy podział bazy na źródle pochodzenia wycenianego kapitału.

Pierwsza grupa wskaźników (Equity Value) służy oszacowaniu wartości przynależnej dawcom kapitału własnego.

Druga grupa pozwala ocenić przedsiębiorstwo dla wszystkich inwestorów.

Podstawowymi wskaźnikami służącymi do wyceny przedsiębiorstwa są:

Mnożniki Equity Value

cena do zysku netto - P/E

Jest to najpowszechniej stosowany mnożnik w wycenie porównawczej, jedna z podstawowych metod szybkiej wyceny spółek notowanych – ważny element analizy fundamentalnej akcji. Zysk netto jest najbardziej syntetycznym księgowym szacunkiem efektywności działania firmy. Znajduje zastosowanie głównie w przypadku badania potencjału spółki do generowania dochodu.

cena do wartości księgowej netto - P/BV

Wartość aktywów netto jest zdefiniowana jako różnica pomiędzy wartością księgową aktywów i wartością księgową zobowiązań. Mnożnik ten jest bardziej stabilny w porównaniu z mnożnikami zysków, może być stosowany, gdy zyski są ujemne. Główną zaletą tego wskaźnika pozostaje ocena pod względem efektywności wykorzystania posiadanych aktywów.

Mnożniki Enterprise Value

wartość firmy do EBIT (zysku operacyjnego) - EV/EBIT

EBIT pokazuje zysk jaki generuje spółka na działalności operacyjnej oraz pokazuje wartość biznesu w oderwaniu od struktury kapitału.

*Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.*

Zasadniczą zaletą tej metody jest możliwość wyceny spółki z punktu widzenia efektywności w obszarze operacyjnym. Nie pozwala jednak uwzględnić w pełni zdolności spółki do generowania przepływów ze wszystkich obszarów działalności.

wartość firmy do EBITDA (zysk operacyjny plus amortyzacja) - EV/EBITDA

EBITDA pokazuje nadwyżkę, jaką generuje spółka z działalności operacyjnej. Jest to bardzo dobry wskaźnik, którego zastosowanie w praktyce jest coraz popularniejsze. EBITDA jest nadwyżką, która zostaje rozdysponowana pomiędzy wierzycieli, właścicieli, potrzeby reinwestycyjne firmy. W porównaniu do mnożnika EV/EBIT pozwala na ocenę spółek posiadających znaczący majątek trwały, a przez to wysoki poziom amortyzacji.

wartość firmy do przychodów sprzedaży - EV/S

EV / Sales jest niezależny od struktury kapitału, można go stosować nawet, gdy P/E oraz P/BV nie mogą być użyte. Mnożnik ten jest czytelną miarą niezależną od przyjętych zasad rachunkowości, chociaż nie uwzględnia poziomów rentowności.

Do budowy wskaźników użytych do wyceny sporządzanej metodą porównawczą należy dokonać annualizacji danych między spółkami referencyjnymi i spółką wycenianą oraz użyć aktualnej ceny akcji spółek porównywalnych.

Przygotowując wycenę Spółki metodą porównań rynkowych w niniejszym raporcie przyjmuje się, że za spółki referencyjne podmioty publiczne, które spełniają wszystkie z kryteriów:

- działają w tej samej bądź zbliżonej branży;
- wykazują zbliżony poziom efektywności operacyjnej mierzonej za pomocą marży na działalność operacyjną (w zakresie od 30% do 300%);
- osiągają przychody ze sprzedaży w rozsądnym zakresie skali (między 1/10 a 10-krotnością wartości spółki referencyjnej);
- uzyskują porównywalną rentowność kapitałów własnych spółki (na poziomie od 30% do 300%).

Jeżeli po przeprowadzeniu analizy podmiotów publicznych prowadzących działalność zbliżoną do wycenianego przedsiębiorstwa nie udało znaleźć się spółek referencyjnych wycena metodą porównań rynkowych nie będzie stosowana.

Wycena przeprowadzona metodą porównawczą odnosi się do publicznie notowanych pojedynczych walorów, które nie zapewniają kontroli i posiadają atrybut płynności. W przypadku Wyceny, wyceniany pakiet akcji Spółki zapewnia pełną kontrolę, ale nie posiada atrybutu płynności. W związku z tym zachodzi konieczność zastosowania do wyników uzyskanych tą metodą premii z tytułu kontroli oraz dyskonta z tytułu braku płynności w celu oszacowania wartości godziwej kapitałów własnych Spółki. W praktyce rynkowej przyjmuje się jednak, że wielkości te wzajemnie się niwelują.

**FAIR
VALUE**

Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

6 WYCENA DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.**6.1 UZASADNIENIE WYBRANEJ METODY**

Do przeprowadzenia wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. - wybrano metodę skorygowanych aktywów netto, kierując się przede wszystkim następującymi przesłankami:

- Wszystkie aktywa materialne zostały uwzględnione w bilansie Spółki.
- Ponad 93% sumy bilansowej stanowią zapasy – produkcja w toku związana z realizacją projektu deweloperskiego w Garwolinie.
- Spółka przedstawiła aktualny operat dla powyższej nieruchomości w Garwolinie przy ul. Stacyjnej.

Odrzucono wycenę Spółki metodami dochodowymi ze względu na fakt, że Spółka nie przekazywała prognoz finansowych biorąc przy tym pod uwagę trudność w określeniu kolejnych projektów po zakończeniu obecnie realizowanej inwestycji w Garwolinie.

Po analizie sprawozdań finansowych spółek publicznych z branży deweloperskiej, w tym notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Wyceniający ze względu na ich szerszy zakres działalności w obszarze realizowanych projektów deweloperskich, często duże Grupy Kapitałowe, osiągnęte wyniki odstąpił od oszacowania wartości godziwej kapitałów własnych Domy Garwolin Sp. z o.o. metodą mnożników rynkowych.

Uwzględniając powyższe argumenty, w celu określenia rzeczywistej wartości rynkowej kapitałów własnych spółki, zastosowano metodę skorygowanych aktywów netto.



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

6.2 DANE HISTORYCZNE DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.

Poniżej przedstawiono bilans spółki Domy Garwolin Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku. Informacja ta stanowi podstawowy materiał źródłowy do oszacowania wartości spółki metodą skorygowanych aktywów netto.

Tabela 6 Bilans Domy Garwolin Sp. z o.o.

	AKTYWA	Stan na dzień (zł)		Struktura w %	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A.	AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00	0,00%	0,00%
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00%	0,00%
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 250 794,41	1 347 401,16	100,00%	100,00%
I.	Zapasy	3 965 214,38	1 000 000,00	93,28%	74,22%
II.	Należności krótkoterminowe	265 170,26	50 461,00	6,24%	3,75%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	13 183,53	5 341,05	0,31%	0,40%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 226,24	291 599,11	0,17%	21,64%
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00%	0,00%
D.	UDZIAŁY WŁASNE	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	SUMA AKTYWÓW	4 250 794,41	1 347 401,16	100,00%	100,00%

	PASywa	Stan na dzień (zł)		Struktura w %	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A.	KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	394 976,61	-187 522,70	9,29%	-13,92%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	7 000,00	5 000,00	0,16%	0,37%
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	598 000,00	0,00	14,07%	0,00%
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00%	0,00%
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-192 522,70	0,00	-4,53%	0,00%
VI.	Zysk (strata) netto	-17 500,69	-192 522,70	-0,41%	-14,29%
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00%	0,00%
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 855 817,80	1 534 923,86	90,71%	113,92%
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 856 457,87	1 530 000,00	67,20%	113,55%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	311 029,33	4 923,86	7,32%	0,37%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	688 330,60	0,00	16,19%	0,00%
	SUMA PASYWÓW	4 250 794,41	1 347 401,16	100,00%	100,00%

Źródło: informacja księgowa Spółki

**FAIR
VALUE**

Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Tabela 7 Rachunek zysków i strat Domy Garwolin Sp. z o.o.

Rachunek zysków i strat (zł)	01.01.2022 - 31.12.2022	01.07.2021 - 31.12.2021
A) Przychody ze sprzedaży	234 360,00	0,00
I. Sprzedaż usług działalności podstawowej	175 980,00	0,00
II. Sprzedaż towarów i materiałów	58 380,00	0,00
III. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
B) Koszty działalności operacyjnej	252 998,26	189 348,18
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	9 152,53	8 248,93
III. Usługi obce	71 132,31	65 019,71
IV. Podatki i opłaty	11 083,87	2 756,60
V. Wynagrodzenia	80 000,00	110 433,50
VI. Ubezpieczenia społeczne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty	23 351,55	2 889,44
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	58 278,00	0,00
Zysk ze sprzedaży	-18 638,26	-189 348,18
Pozostałe przychody operacyjne	15 712,73	1,94
Pozostałe koszty operacyjne	14 461,61	3 042,41
Zysk na działalności operacyjnej	-17 387,14	-192 388,65
Przychody finansowe	0,00	0,00
Koszty finansowe	113,55	134,05
Zysk brutto	-17 500,69	-192 522,70
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zysk netto	-17 500,69	-192 522,70

Źródło: informacje księgowni Spółki

Poniżej prezentacja poszczególnych pozycji bilansowych Domy Garwolin Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 roku.

A) Aktywa Spółki stanowią:

- Zapasy w kwocie 3.965.214,38 złotych dotyczą produkcji w toku związanej z realizacją 11 domów w zabudowie szeregowej w Garwolinie przy ulicy Stacyjnej.
- Należności krótkoterminowe w kwocie 265.170,26 złotych dotyczą:
 - należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 207.534,06 złotych,
 - należności publicznoprawnych z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) w kwocie 48.814,00 złotych,
 - pozostałych należności w kwocie 8.822,20 złotych.
- Inwestycje krótkoterminowe w kwocie 13.183,53 złotych to:
 - środki pieniężne w kasie w kwocie 4.895,16 złotych,
 - środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 8.288,37 złotych.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 7.226,24 złotych to polisy ubezpieczeniowe.

**FAIR
VALUE**

Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

B) Pasywa Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r., to:

- Kapitał własny w kwocie 394.976,61 złotych, w tym:
 - kapitał podstawowy 7.000,00 złotych, wykazany jest w bilansie w kwocie wynikającej z umowy Spółki i zgodnej z aktualnym odpisem z KRS,
 - kapitał zapasowy w kwocie 598.000,00 złotych (wkład pieniężny) wynika z podwyższenia kapitałów Spółki - uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 6 lipca 2022 r.
 - strata netto z lat ubiegłych w kwocie 192.522,70 złotych,
 - strata netto za 2022 r. w kwocie 17.500,69 złotych.
- Zobowiązania długoterminowe w kwocie 2.856.457,87 złotych składają się pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami otrzymane od udziałowców spółki, tzn.
 - pożyczka od Ostinato Sp. z o.o. w łącznej kwocie 2.398.033,21 złotych, w tym wartość nominalna 2.322.602,95 złotych,
 - pożyczka od Lazurów 1 Sp. z o.o. w łącznej kwocie 458.424,66 złotych, w tym wartość nominalna 450.000,00 złotych.
- Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 311.029,33 złotych składają się z:
 - zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 306.553,33 złotych, głównie z tytułu prac budowlanych wobec REB Construction Sp. z o.o.
 - zobowiązania publicznoprawne w kwocie 4.476,00 złotych, w tym podatek dochodowy od osób fizycznych w kwocie 1.860,00 złotych, podatek od towarów i usług w kwocie 2.390,00 złotych i wobec Urzędu Miasta w Garwolinie w kwocie 226,00 złotych,
- Rozliczenia międzyokresowe - przychodów przyszłych okresów w kwocie 688.330,60 złotych dotyczą otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży domów.

6.3 KOREKTY I BILANS DOMY GARWOLIN SP. Z O.O. WEDŁUG DANYCH SKORYGOWANYCH

Dla sporządzenia wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. (KRS nr 0000851234) - metodą skorygowanych aktywów netto, korekcie poddaje się następujące pozycje:

- Zapasy (produkcja w toku)

Produkcję w toku w postaci nieruchomości zlokalizowanej w Garwolinie przy ul. Stacyjnej (księga wieczysta numer SI1G1/00073812/6, działki o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2 o łącznej powierzchni użytkowej 0,2110 ha) określa się w wartości godziwej na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości w trakcie zabudowy sporządzonego na dzień 9 stycznia 2023 r., który zgodnie z oświadczeniem Zarządu odzwierciedla stan faktyczny nieruchomości na dzień wyceny Spółki.

Według rzeczoznawcy majątkowego Pana Jacka Zycha (uprawnienia nr 2933) aktualna wartość tej nieruchomości w stanie obecnym wynosi 5.780.000,00 złotych.

*Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.*

Należy dodać, że dział III księgi wieczystej nr SI1G1/00073812/6 zawiera zgodnie z umową deweloperską z dnia 29 czerwca 2022 r. roszczenie o wybudowanie budynku numer 1 na działkach nr 1432/1 i 1432/2, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer 1A i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę.

Dział IV księgi wieczystej nr SI1G1/00073812/6 nie zawiera wpisów hipotecznych

Po porównaniu ww. wartości z operatu do wartości księgowej zapasów w kwocie 3.965.214,38 złotych (11 budowanych domów w zabudowie szeregowej) ustalona została kwota korekty zapasów o wartość in plus 1.814.785,62 złotych, którą także ujęto w kapitałach własnych w skorygowanym bilansie.

✓ Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Utworzono rezerwę na odroczonego podatek dochodowy od ww. korekty zapasów, uwzględniając przy tym zgodnie z informacją od Spółki 9% stawkę podatku dochodowego od osób prawnych.

Korekta z tego tytułu wynosi in plus 163.331,00 złotych (tzn. 9% x 1.814.785,62 złotych).

Powyższą korektę ujęto ze znakiem minus w kapitałach własnych

✓ Kapitał własny

Łączną wartość powyższych przeprowadzonych korekt odniesiono na kapitał z aktualizacji wyceny w kapitałach własnych - korekta in plus 1.814.785,62 złotych i wynik netto - korekta in minus w kwocie 163.331,00 złotych.

Łączna korekta kapitału własnego wyniosła in plus 1.651.454,62 złotych.

Nie zidentyfikowano i nie dokonano korekt innych wartości bilansowych.

Pozostałe aktywa i pasywa zostały przyjęte w skorygowanym bilansie Spółki w wartościach księgowych.

Poniżej przedstawiono skorygowany bilans stanowiący podstawę do ustalenia wartości spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. na dzień wyceny 31 grudnia 2022 roku.

**FAIR
VALUE**

Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Tabela 6 Skorygowany bilans Domy Garwolin Sp. z o.o.

	AKTYWA	Dane w zł		
		Wartość księgowa	Korekta	Wartość skorygowana
A.	AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 250 794,41	1 814 785,62	6 065 580,03
I.	Zapasy	3 965 214,38	1 814 785,62	5 780 000,00
II.	Należności krótkoterminowe	265 170,26	0,00	265 170,26
III.	Inwestycje krótkoterminowe	13 183,53	0,00	13 183,53
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 226,24	0,00	7 226,24
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY WŁASNE	0,00	0,00	0,00
	SUMA AKTYWÓW	4 250 794,41	1 814 785,62	6 065 580,03

	PASywa	Dane w zł		
		Wartość księgowa	Korekta	Wartość skorygowana
A.	KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	394 976,61	1 651 454,62	2 046 431,23
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	7 000,00	0,00	7 000,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	598 000,00	0,00	598 000,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	1 814 785,62	1 814 785,62
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-192 522,70	0,00	-192 522,70
VIII.	Zysk (strata) netto	-17 500,69	-163 331,00	-180 831,69
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 855 817,80	163 331,00	4 019 148,80
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	163 331,00	163 331,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	2 856 457,87	0,00	2 856 457,87
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	311 029,33	0,00	311 029,33
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	688 330,60	0,00	688 330,60
	SUMA PASYWÓW	4 250 794,41	1 814 785,62	6 065 580,03

Źródło: informacja księgowa Spółki


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

6.4 PODSUMOWANIE WYCENY DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.

W wyniku dokonania wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. - wartość godziwa kapitału własnego została ustalona na kwotę **2.046.431,23 złotych (słownie: dwa miliony czterdzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści jeden, 23/100 złotych).**

Wartość nominalna 1 udziału wynosi 50,00 zł.

Wartość 1 udziału wyznaczona metodą skorygowanych aktywów netto wynosi 14.617,37 złotych.

Tabela 9 Podsumowanie wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o. na dzień 31.12.2022 r.

Dane w zł		Wartość księgowa	Wartość skorygowana
1.	Aktywa (2+3)	4 250 794,41	6 065 580,03
2.	Aktywa trwałe	0,00	0,00
3.	Aktywa obrotowe	4 250 794,41	6 065 580,03
4.	Kapitały obce (5+6+7+8)	3 855 817,80	4 019 148,80
5.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	163 331,00
6.	Zobowiązania długoterminowe	2 856 457,87	2 856 457,87
7.	Zobowiązania krótkoterminowe	311 029,33	311 029,33
8.	Rozliczenia międzyokresowe	688 330,60	688 330,60
9.	Szacunkowa wartość spółki (1-4)	394 976,61	2 046 431,23
10.	Kapitał podstawowy	7 000,00	7 000,00
11.	Liczba udziałów w szt.	140	140
12.	Wartość nominalna 1 udziału	50,00	50,00
13.	Szacunkowa wartość 1 udziału (9/11)	2 821,26	14 617,37

Źródło: opracowanie własne

7 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

Niniejsze opracowanie stanowi całość i żadna z jego części lub stron nie może być interpretowana bez przeczytania całości, a zwłaszcza jego zastrzeżeń i ograniczeń.

Niniejszy dokument, a także wszystkie sformułowane w nim opinie i zaprezentowane wnioski podlegają i są zależne od wymienionych poniżej ogólnych zastrzeżeń i ograniczeń, a także wszelkich innych warunków, zastrzeżeń i ograniczeń, które mogą zostać wymienione w niniejszym dokumencie.

Charakter raportu

Przygotowany Raport stanowi oszacowanie wartości godziwej Spółki w oparciu o posiadaną wiedzę, informacje przekazane przez Spółkę w trakcie realizacji raportu oraz dostępne publiczne dane. Wykonawca raportu nie przeprowadzał analizy prawdziwości i poprawności informacji otrzymanych od Spółki, przyjmując, że oddają one w sposób realny aktualną sytuację Spółki.

*Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.*

Z tego powodu Wykonawca Raportu nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność danych finansowych oraz informacji otrzymanych ze Spółki, zarówno wobec Zarządu tej Spółki, jak i wobec innych podmiotów. W przypadku, gdyby informacje te były niepełne lub odbiegały w jakimkolwiek stopniu od rzeczywistości, możliwe jest, że wartość Spółki oszacowana w niniejszym Raporcie będzie odmienna. W związku z powyższym ostateczna odpowiedzialność za decyzje podjęte w oparciu o Raport spoczywa na Zleceniodawcy.

Wpływ raportu na samodzielność podejmowania decyzji inwestycyjnych

Ani niniejszy dokument, ani opinie w nim wyrażone nie stanowią opinii o stanie majątkowym lub finansowym Spółki, ani rekomendacji podejmowania jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych. Wartość Spółki określona w konkretnych transakcjach rynkowych - z wielu względów niezależnych od podmiotu sporządzającego dokument - może różnić się od wartości ujętej w niniejszym dokumencie.

Niniejsza wycena jest przeznaczona jedynie do wykorzystania na potrzeby określone w raporcie i nie może być wykorzystana do innych celów bez uprzedniej zgody Wyceniającego.

Weryfikacja informacji

Zadaniem Wyceniającego nie była weryfikacja prawdziwości i zasadność informacji zawartych w przekazanych przez Spółkę lub publicznie dostępnych dokumentach i w związku z tym nie dokonano takiej weryfikacji. Wykonawca nie wydaje, zatem opinii na temat otrzymanych od Spółki informacji. Istnieje prawdopodobieństwo, że w przypadku szczegółowej weryfikacji ww. danych spostrzeżenia i wnioski przedstawione w Raporcie mogłyby ulec zmianie, a zmiany te mogłyby wpłynąć na oszacowaną w Raporcie wartość godziwą kapitału własnego Spółki.

Niezależność i staranność

Wyceniający stwierdza, że pozostaje niezależny od Spółki i nie pozostaje ze Spółką w jakichkolwiek stałych lub czasowych relacjach prawnych, poza przygotowaniem niniejszej wyceny i raportu.

Wycenę sporządzono z należytą rzetelnością, należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny podmiotów gospodarczych niosą za sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywizmu ocen wyprowadzonych przez Wyceniającego, bądź też ocen zawartych w cytowanych materiałach źródłowych, czy też braku wiedzy o zjawiskach i zdarzeniach dotyczących podmiotu, a nie przekazanych Wyceniającemu w trakcie zbierania materiałów informacyjnych o wycenianym podmiocie. Wyceniający nie przejmuje na siebie odpowiedzialności za szkody (z jakiegokolwiek tytułu, tj. odpowiedzialności kontraktowej, deliktowej wobec jakiegokolwiek osoby trzeciej niebędącej stroną umowy. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności wynikającej z oczywistych omyłek pisarskich, rachunkowych i innych.


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Aktualizacja Raportu i dalsze świadczenie usług

Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za żadne wydarzenia lub zmiany w założeniach i warunkach ekonomicznych, ani też nie przyjmuje obowiązku aktualizacji Raportu w przypadku wystąpienia nowych zdarzeń lub okoliczności zaistniałych po dacie Raportu.

Dystrybucja dokumentu

Niniejszy dokument został sporządzony wyłącznie na potrzeby w nim wymienione i nie jest przeznaczony do użytku ogólnego lub publikacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wyceniającego

8 SPIS ILUSTRACJI

Tabela 1 Podsumowanie wyników wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.	4
Tabela 2 Dane identyfikujące Spółkę	5
Tabela 3 Struktura udziałowców Domy Garwolin Sp. z o.o.	6
Tabela 4 Metody wyceny przedsiębiorstw.	7
Tabela 5 Procedura wyceny według metody skorygowanych aktywów netto	8
Tabela 6 Bilans Domy Garwolin Sp. z o.o.	14
Tabela 7 Rachunek zysków i strat Domy Garwolin Sp. z o.o.	15
Tabela 8 Skorygowany bilans Domy Garwolin Sp. z o.o.	18
Tabela 9 Podsumowanie wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o. na dzień 31.12.2022 r.	19

9 LISTA ZAŁĄCZNIKÓW

1. Oświadczenie Zarządu Domy Garwolin Sp. z o.o.
2. Wyciąg z operatu nieruchomości
3. Sprawozdanie finansowe Domy Garwolin Sp. z o.o. za 2022 r.
4. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2022 r.
5. Odpis z KRS dla Domy Garwolin Sp. z o.o.

*Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.*

Warszawa, dnia 20.02.2023 r.

Oświadczenie Zarządu Domy Garwolin Sp. z o.o.

W związku z przygotowaniem wyceny spółki - Domy Garwolin Sp. z o.o. (KRS nr 0000851234) na dzień 31.12.2022 r. zgodnie z najlepszą wiedzą oświadczam, że:

1. Ujawnione dane finansowe na dzień 31.12.2022 r. (m.in. bilans, rachunek zysków i strat) oraz inne dane historyczne Spółki są kompletne i rzetelne.
2. Przedstawiony operat nieruchomości położonej w Garwolinie przy ul. Stacyjnej (księga wieczysta nr 511G1/00073812/6) z dnia 09.01.2023 r. odzwierciedla stan faktyczny nieruchomości na dzień wyceny Spółki.
3. Przekazane informacje i wyjaśnienia dotyczące sytuacji Spółki są prawidłowe i rzetelne.
4. Nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze i finansowe w okresie poprzedzającym sporządzenie wyceny Spółki, które mają istotny wpływ na jej wynik.
5. Nie istnieją należności i zobowiązania pozabilansowe.
6. Nie toczą się żadne postępowania sądowe, których stroną jest Spółka, dla których kwota sporna dla podmiotu będącego stroną w opinii Zarządu jest istotna wartościowo.
7. Nie wystąpiły żadne naruszenia związanych z działalnością Spółki praw, przepisów lub zobowiązań umownych, jak również postanowień umowy Spółki, których efekt powinien zostać rozpatrywany przy wycenie Spółki.
8. Nie otrzymano żadnych informacji od organów i urzędów regulacyjnych, nadzorujących oraz kontrolujących, w których wskazują oni na istnienie nieprawidłowości, nie spełnienie warunków umów lub porozumień, lub postępowanie niezgodne z obowiązującym prawem, co mogłoby istotnie wpłynąć na wycenę Spółki.

Wiesława
Maria Tracz

Elektronicznie
podpisany przez
Wiesława Maria Tracz
Data: 2023.02.20
11:22:13 +01'00'



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą SI1G1/00073812/6.
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość niezabudowana/ w trakcie zabudowy
Opis nieruchomości:	Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, o łącznej powierzchni. Łączna powierzchnia użytkowa 2110 m ² .
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, w związku z możliwym finansowaniem i zabezpieczeniem emisji obligacji.
Właściciel nieruchomości	Domy Garwolin Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Metoda wyceny:	Podjęcie mieszane, metoda pozostałościowa Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Daty określenia wartości rynkowej	<ul style="list-style-type: none"> data sporządzenia wyceny, 9 stycznia 2023 r. data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, 9 stycznia 2023 r. data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny, 5 stycznia 2023 r. data dokonania oględzin nieruchomości, 5 stycznia 2023 r.
Wartość rynkowa po zakończeniu budowy/wykończenia	8 462 000,00 zł (słownie: osiem milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych)
Aktualna wartość rynkowa	Wartość rynkową wycofaną nieruchomości (w stanie obecnym) określa się na: 5 780 000 zł (słownie: pięć milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych)

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 2 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atos.com	E-Mail: jacyh@atos.com

Autor opracowania	
-------------------	---



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

10.02.2023, 16:07 Przeglądarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

INDYG O Partnerzy merytoryczni:   

Przeglądarka sprawozdań finansowych

Plik XML: Nie wybrano pliku

Nagłówek sprawozdania finansowego:

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2023-02-10

KodSprawozdania:

kodSystemowy: SFTMIZ (1)

wersjaSchemy: 1-2

valueOf: SprFinIedaostkaMikroWZlotych

WariantSprawozdania: 1

Informacje ogólne zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

Dane identyfikujące jednostkę:

Nazwa i siedziba:

NazwaFirmy: DOMY GARWOLIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba:

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Adres:

Adres:

Kraj: PL

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/> 1/6


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

10.02.2023, 16:57

Przebiegiem sprawozdań finansowych w formacie XML

Nazwa ulicy: Flory

Numer budynku: 3

Numer lokalu: 4

Nazwa miejscowości: Warszawa

Kod pocztowy: 00-586

Nazwa urzędu pocztowego: Warszawa

Identyfikator podatkowy NIP: 5252629806

Numer KRS: Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego: 0000811234

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:

DataOd: 2022-01-01

DataDo: 2022-12-31

Wskazanie zastosowanych zasad rachunkowości przewidzianych dla jednostek mikro z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń: a) sprawozdanie finansowe obejmuje skrócony bilans oraz skrócony rachunek zysków i strat sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości, b) na podst. art. 48 ust. 3 w/w ustawy odstępuje się od obowiązku sporządzania informacji dodatkowej – przy założeniu ujawnienia informacji wskazanych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości w informacjach uzupełniających do bilansu, c) Jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, d) Jednostka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych, e) Jednostka rezygnuje ze sporządzania sprawozdania z działalności podając informację o nabyciu udziałów (akcji) własnych w informacji uzupełniającej do bilansu, f) Jednostka nie wycenia aktywów i pasywów według wartości godziwej i skorygowanej ceny nabycia, g) Jednostka dokonuje odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych, według zasad określonych w przepisach podatkowych, h) Jednostka nie tworzy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych.

Założenie kontynuacji działalności:

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: true - sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, false - sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana: **True**

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności, false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności: **True**

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru. - Wartości niematerialne i prawne - wycena się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i odpisy z tytułu utraty wartości. Amortyzacja dokonywana jest w zależności od ich wartości, powyżej 10 000 zł zalicza się w koszty materialowe w momencie zakupu w 100 %, powyżej 10 000 zł - liczące na programy komputerowe, prawa autorskie i inne wartości niematerialne i prawne -

Miejscowość: Warszawa

28


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

10.02.2023, 16:07

Przebiegarka e-sprawozdań finansowych w formacie XML

amortyzuje się metoda liniowa w równych ratach co miesiąc począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartości te zostały przyjęte do użytkowania, do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, potrącaną je w stan likwidacji, chyba że stwierdzono niedobór. • Środki trwałe – wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o dokonywane odpisy umorzeniowe i odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe, tzw. „wysokocenne”, o wartości powyżej 10 000 zł amortyzuje się metoda liniowa począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka do użytkowania, do końca miesiąca, w którym nastąpiło zrównanie odpisów umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub miesiąca przeliczenia go do sprzedaży, likwidacji lub stwierdzenia jego niedoboru. • Środki trwałe otrzymane nieodpłatnie – wycenia się według wartości rynkowej w dniu otrzymania. • Środki trwałe otrzymane aportem – wycenia się w cenie równej wartości objętych w zamian udziałów. • Finansowy majątek trwały (udziały, akcje, papiery wartościowe) – wycenia się w cenie nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wartości z tytułu trwałej utraty wartości lub jej przywrócenia. • Należności – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności. Należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. • Środki pieniężne – wycenia się w wartości nominalnej. • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne – obejmują koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, z uwzględnieniem zasady ostrożności. Zalicza się bezpośrednio do kosztów uzyskania przychodu wydatki rozliczane w czasie nie przekraczającym wartości 500,00 zł netto. • Zobowiązania – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. • Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. Na dzień bilansowy inwestycyjne są według średniego kursu NBP. • Kapitały własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – wycenia się w wartości nominalnej. • Materiały – wyceniane są według rzeczywistej ceny nabycia. • Towary – ewidencjonuje się w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmuje się dla każdego towaru stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania towarów. • Produkty gotowe i produkcja w toku – Jednostka stosuje metody według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

ustalenia wyniku finansowego:

Metoda pomiaru wyniku finansowego: warianś porównawczy. Wynik finansowy Jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięcia i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Jednostka ustala wynik finansowy w warianś porównawczym rachunku zysków i strat w wersji określonej w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe obejmuje skrócony bilans oraz skrócony rachunek zysków i strat sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 4 do ustawy o rachunkowości, a) na podst. art. 48 ust. 5 w/w ustawy odwołuje się do obowiązku sporządzenia informacji dodatkowej – przy założeniu ujawnienia informacji wskazanych w załączniku nr 4 do ustawy o rachunkowości w informacjach uzupełniających do bilansu, b) Jednostka nie sporządza zezwolenia zmian w kapitale (funduszu) własnym, c) Jednostka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych, d) Jednostka rezygnuje ze sporządzenia sprawozdania z działalności.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:
Nazwa pozycji: Dodatkowe informacje uszczegóławiające
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:

Sprawozdanie finansowe Jednostki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd, na podstawie analizy ryzyk w tym zwłaszcza wynikających z panującą w Polsce i na świecie pandemią wirusa COVID-19 oraz wojny w Ukrainie doszedł do wniosku, że kontynuacja działalności Jednostki w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2022 roku nie jest zagrożona. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja gospodarcza, w której funkcjonuje Jednostka wciąż się zmienia. Wielkość stóp procentowych stabilizuje się na obecnym poziomie 6,75%, inflacja utrzymuje się na stałym poziomie w przedziale 15-17% wraz z prognozą przewidywaną jej obniżenie, a kurs złotego wobec innych walut nie ma wpływu na działalność Jednostki. Sytuacja na rynku polskim oraz na rynkach światowych wciąż się rozwija, kształtując Jednostki uważa że nie jest możliwe przedstąpienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

3/6


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

10.02.2023, 16:07

Przebieganie e-sprawozdań finansowych w formacie XML

stop procentowych i inflacji na Jednostkę. Jednocześnie Jednostka identyfikuje następujące ryzyka związane z ocenieniem rykowym i prowadzoną działalnością: - ryzyko stopy procentowej Jednostka identyfikuje jako znaczące w prowadzonej działalności operacyjnej. Deliza podnoszenie stop procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w roku 2023 może mieć znaczący wpływ na działalność operacyjną Jednostki, poprzez zmniejszenie potencjału kredytowego potencjalnych odbiorców produktu końcowego. - ryzyko walutowe Jednostka identyfikuje jako mało znaczące, gdyż transakcje są przeprowadzane w polskich złotych a materiały niezbędne do dokończenia procesu inwestycyjnego kupowane są w większości u polskich producentów lub producentów zlokalizowanych na terytorium Polski. - ryzyko inflacji Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. Ceny materiałów budowlanych ustabilizowały się i nie będą istotnie wpływać na koszty operacyjne Jednostki. Negatywny wpływ inflacji Jednostka identyfikuje jako zmniejszająca się siłę nabywczą potencjalnych nabywców. - ryzyko sprzedaży produktów Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. Zamawianie pac budowlanych wraz z dobrą lokalizacją nieruchomości (centrum Garwolina) doprowadzi do sprzedaży końcowego produktu w postaci jedenastu domów w zabudowie szeregowej. Potencjalny wpływ na zaburzenia w założonym przez Jednostkę harmonogramie sprzedaży mogą mieć czynniki ryzyka wskazane powyżej to jest rosnące stopy procentowe wraz z rosnącą inflacją. - ryzyko pozyskania kapitału Jednostka identyfikuje na średnim poziomie. W przypadku nie pozyskania przez Jednostkę dodatkowego finansowania prowadzona inwestycja zostanie sprzedana w obecnym stanie zamawiania z odpowiednim dyskontem rynkowym, które pozwoli na obsługę bieżących zobowiązań Jednostki. W roku obrotowym 2022 Jednostka poniosła stratę netto w wysokości minus 17 500,69 zł (jest to specyfika Spółki prowadzącej działalność deweloperską na etapie budowy domów) ale wykazuje na dzień bilansowy dodatni kapitał (w porównaniu z ujemnym kapitałem na koniec poprzedniego roku obrotowego). Jednostka dokonała w roku obrotowym 2022 podwyższenia kapitału zakładowego oraz uzyskała od udziałowców pożyczki w celu zapewnienia finansowania realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego w Garwolinie przy ulicy Stacyjnej. W związku z wysokimi stopami procentowymi a tym samym ograniczeniami w dostępie do kredytów hipotecznych Jednostka postanowiła użyć

ac dodatkowe finansowanie w celu zakończenia projektu deweloperskiego w postaci emisji obligacji. Jest ona zaplanowana na przełomie lutego i marca 2023 roku. W tym celu Jednostka dokonała szeregu czynności związanych z planowaną emisją w tym badania sprawozdania finansowego. Środki pozyskane w ten sposób przez Jednostkę zapewnią realizację projektu i doprowadzą do jego finalnej sprzedaży. Zarząd przeprowadził stosowne analizy ryzyka i na podstawie jej wyników przyjął przy sporządzaniu sprawozdania finansowego założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. W ocenie Zarządu podjęte działania zabezpieczają utrzymanie płynności finansowej na poziomie zapewniającym terminowe regulowanie zobowiązań wraz z zakończeniem projektu deweloperskiego w dającej się przewidzieć przyszłości. a występujące ryzyka ocenił jako nie wskazujące na występowanie znaczących niepewności, co do zdolności Jednostki do kontynuowania przez nią działalności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt związanych z powyższymi okolicznościami

Bilans zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	4 250 794,41	1 347 401,16
A. Aktywa trwałe, w tym środki trwałe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe, w tym:	4 250 794,41	1 347 401,16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 226,24	291 599,11
Inwestycje krótkoterminowe	13 183,53	5 341,05
1. - zapasy	3 965 214,38	1 000 000,00
2. - należności krótkoterminowe	265 170,26	50 461,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	4 250 794,41	1 347 401,16

<https://e-sprawozdania.biz.pl/show/>

4/8



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

10.02.2023, 16:07	Przeglądanie sprawozdań finansowych w formacie XML	
A. Kapitał (fundusz) własny, w tym:	394 976,61	-187 122,70
Wynik finansowy z lat ubiegłych	-192 522,70	0,00
Wynik finansowy netto za rok obrotowy	-17 500,69	-192 522,70
1. - kapitał (fundusz) podstawowy	7 000,00	5 000,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	3 855 817,80	1 534 923,86
1. - rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2. - zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	2 856 417,87	1 530 000,00

Rachunek zysków i strat zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

	Kwota na dzień kończący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący rok poprzedni
A. Przychody podstawowej działalności operacyjnej i z równane z nimi, w tym:	234 360,00	0,00
1. - zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodania, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
B. Koszty podstawowej działalności operacyjnej	252 998,26	189 348,18
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	9 152,53	8 248,93
III. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	80 000,00	110 433,30
IV. Pozostałe koszty	163 845,73	70 665,75
C. Pozostałe przychody i zyski, w tym:	15 712,73	1,94
1. - aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
D. Pozostałe koszty i straty, w tym:	14 575,16	3 176,46
1. - aktualizacja wartości aktywów	0,00	0,00
E. Podatek dochodowy	0,00	0,00
F. Zysk/strata netto (A-B+C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy)	-17 500,69	-192 522,70

Informacje uzupełniające do bilansu zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do ustawy o rachunkowości:

Informacje uzupełniające do bilansu:

Opis: Informacje uzupełniające do bilansu.

Załączony plik:

Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem: Informacje_uzupelniajace_2022.pdf

<https://w-sprawozdania.biz.pl/efile/>

5/8

10.02.2023, 16:07 Przeglądanie sprawozdań finansowych w formacie XML
Zawartość bieżąca pliku kodowana w standardzie Base64: [Informacje_uzupelniajace_2022.pdf](#)

Wiesława
Maria Tracz

Elektronicznie
podpisany przez
Wiesława Maria Tracz
Data: 2023.02.20
11:32:03 +01:00

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników spółki Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki Domy Garwolin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Flory 3 lok. 4 : 00-586 Warszawa („Spółka”), które składa się z informacji ogólnych, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz informacji uzupełniających do bilansu („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („*Ustawa o rachunkowości*” – Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku 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*” – Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („*Kodeks IESBA*”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na treść „Informacji uszczegóławiającej, wynikającej z potrzeb lub specyfiki jednostki” prezentowanej w części opisowej sprawozdania finansowego, w której Zarząd Spółki poinformował o ryzyku pozyskania kapitału na kontynuację projektu deweloperskiego prowadzonego w Garwolinie oraz planowanym pozyskaniu finansowania dalszej realizacji projektu deweloperskiego w postaci emisji obligacji. Biegły rewident nie otrzymał informacji i danych potwierdzających, że emisja obligacji dojdzie do skutku i przyniesie planowaną kwotę środków finansowych.

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 ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

- 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 błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, 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 odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

Działający w imieniu BDI Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3036, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

 Signed by /
Podpisano przez:
Ireneusz Biernat
Date / Data:
2023-02-10
13:31

Ireneusz Biernat
Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10322

Kraków, dnia 10 lutego 2023 roku.



3 | Strona


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 1 z 6

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 25 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wystawianego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 20.02.2023 godz. 07:36:17

Numer KRS: 0000851234
**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		21.07.2020	
Ostatni wpis	Numer wpisu	10	Data dokonania wpisu
	25.11.2022		
	Signature akt	WAJXII NS-REG KRS/51312/22/547	
	Dokonywanie wpisu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1. Określenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2. Numer REGON/NIP	REGON: 386583212, NIP: 5252629806
3. Pismo, pod którym spółka działa	DOMY GARWOLIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	—
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	krój POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2. Adres	ul. POLNY, nr 3, lok. 4, miejsc. WARSZAWA, kod 00-585, poczta WARSZAWA, krój POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	—
4. Adres strony internetowej	—

Rubryka 3 - Oddziały	
	Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1 14.07.2020
	2 01-10-2020 R., ZMIANA: 62, 615
	3 20.06.2021 R., REP. A NR 3063/2021, UCHYLENIE W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI I PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 2 z 6

4	6.07.2022 R. REP. A NR 7709/2022, NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ CHOCHÓŁ, KANCELARIA NOTARIALNA, AL. MODRZYŃCOWA 13 W KRAKOWIE, ZMIANA PAR. 6 UST. 1 ORAZ WYKŁĘCZENIE PAR. 6 UST. 4
---	---

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie planu innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	---
3. Wpłók może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatorium mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	TRACZ
	2. Imiona	WIESŁAWA MARJA
	3. Numer PESEL/REGON	74002000589
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	75 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 3.750,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	OSTINATO RES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	386152156
	4. Numer KRS	0000643309
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	25 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1.250,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
3	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	OSTINATO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	383297173
	4. Numer KRS	0000782154
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	20 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1000 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
4	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	LAZURKOWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****



Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 3 z 6

3.Numer PESEL/REGON	383728561
4.Numer KRS	0000792347
5.Posiadane przez wspólnika udziały	20 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1000 zł.
6.Czy wspólnik posiada cennik udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	7 000,00 zł.
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDKU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub PIma
	TRACZ
	2.Imię
	WIESŁAWA MARJA
	3.Numer PESEL/REGON
	74092000589
	4.Numer KRS

	5.Funkcja w organie reprezentującym
	PREZES ZARZĄDKU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawiązana w czynnościach?
	NIE
	7.Data do jakiej została zawiązana

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurendi	
Brak wpisów	


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 4 z 6

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot prowadzącej działalność przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	43, 11, Z, ROZBUDOWA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	4	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	5	43, 9, , POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE
	6	64, 10, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	7	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANIA ZŁOŻONE

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	09.08.2022	OD 21.07.2020 DO 31.12.2021
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 21.07.2020 DO 31.12.2021

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	31.12.2021

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości	
Brak wpisów	

Rubryka 2 - Wierzytelności	
Brak wpisów	


Raport z wyceny Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 5 z 6

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Strona 6 z 6

data sporządzenia wydruku 20.02.2023

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

wyciągu z operatu szacunkowego Nieruchomości (załącznik nr 2)

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

OPERAT SZACUNKOWY
Nieruchomości gruntowej zabudowanej
Położonej w Garwolinie przy ulicy Stacyjnej
DZ. Nr 1432/1, 1432/2

Opracował:



Warszawa 9 stycznia 2023 r.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 1 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczyste SI1G1 / 00073812/ 6.
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość niezabudowana/ w trakcie zabudowy
Opis nieruchomości:	Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, o łącznej powierzchni. Łączna powierzchnia użytkowa 2110 m².
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, w związku z możliwym finansowaniem i zabezpieczeniem emisji obligacji.
Właściciel nieruchomości	Domy Garwolin Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Metoda wyceny:	<p>Podjęcie mieszane, metoda pozostałościowa</p> <p>Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</p>
Daty określenia wartości rynkowej	<ul style="list-style-type: none"> • data sporządzenia wyceny, 9 stycznia 2023 r. • data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, 9 stycznia 2023 r. • data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny, 5 stycznia 2023 r • data dokonania oględzin nieruchomości, 5 stycznia 2023 r.
Wartość rynkowa po zakończeniu budowy/wykończenia	<p>8 462 000.00 zł (słownie: osiem milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych)</p> <p>Wartość pojedynczego lokalu wg stanu po zakończeniu inwestycji w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: 769 272 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa złote)</p>
Aktualna wartość rynkowa	<p>Wartość rynkową wycenianej nieruchomości (w stanie obecnym) określa się na:</p> <p>5 780 000 zł (słownie: pięć milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych)</p> <p>Wartość pojedynczego lokalu wg stanu na dzień wyceny w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:</p> <p>525 455 zł (słownie: pięćset dwadzieścia pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć złotych)</p>

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 2 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Autor opracowania	
-------------------	--

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 3 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny	6
1.1 Przedmiot wyceny	6
1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny	6
2 Cel wyceny	6
3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
3.1 Podstawa formalna	6
3.2 Podstawy prawne	6
3.3 Podstawy merytoryczne	6
3.4 Źródła danych o nieruchomości	7
4 Data istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
5 Opis stanu przedmiotu wyceny	8
5.1 Stan prawny nieruchomości	8
5.2 Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	9
5.3 Stan zagospodarowania nieruchomości	10
5.4 Opis inwestycji	12
6 Określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości	18
7 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	19
7.1 Wskazanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości	19
7.2 Ogólna charakterystyka miasta	19
7.3 Analiza rynku inwestycji deweloperskich	20
7.4 Analiza statystyczna cen transakcyjnych domów	23
8 Przedstawienie metodologii wyceny	25
8.1 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz rodzaju określanej wartości	25
8.2 Charakterystyka zastosowanych metod wyceny oraz rodzaju oszacowanej wartości	28
8.2.1 Definicja wartości rynkowej nieruchomości	28
8.2.2 Uwarunkowania podejścia mieszanego, metody pozostałościowej	29
8.2.3 Uwarunkowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej	30
9 Określenie wartości nieruchomości	33
9.1 Założenia ogólne dotyczące parametrów inwestycji	33
9.2 Oszacowanie wartości projektu deweloperskiego	33
9.2.1 Oszacowanie wartości jednostkowej powierzchni lokali mieszkalnych	33
9.2.2 Dane na temat zrealizowanej sprzedaży	36
9.2.3 Podsumowanie obliczeń	36

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 4 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jjsych@atzcs.com

9.2.4	Charakterystyka rynku nieruchomości niezabudowanych na badanym obszarze	36
9.2.5	Charakterystyka nieruchomości cenie minimalnej i maksymalnej	38
9.3	Założenia dotyczące kosztów inwestycji obliczenia końcowe	40
10	Wynik wyceny oraz jego uzasadnienie	42
11	Klauzule i ograniczenia	43
12	Załączniki	43

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą **SI1G1 / 00073812/ 6**.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości, przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, w związku z możliwym finansowaniem i zabezpieczeniem emisji obligacji.

3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia wyceny stanowi zlecenie Autorowi Opracowania (ATZ nieruchomości Sp. z o.o.).

3.2 Podstawy prawne

Operat szacunkowy został sporządzony przy uwzględnieniu następujących podstaw prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2002 Nr 72, poz. 665 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 124 poz. 1361 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2008.

3.3 Podstawy merytoryczne

W wycenie wykorzystano następujące podstawy merytoryczne:

- ⇒ oficjalna strona internetowa Urzędu Miasta Garwolin (ogólne informacje o mieście);
- ⇒ informacje i dokumenty dotyczące wycenianej nieruchomości otrzymane od Zleceniodawcy;
- ⇒ raporty rynkowe publikowane przez C.H. Beck, PriceWaterhouseCoopers, Knight Frank, Jones Lang LaSalle, CEE Property Group, Emmerson, Home Consulting itp.;
- ⇒ dane o cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych pozyskane z Urzędu Miasta Warszawy, Wydział Geodezji;
- ⇒ informacje i doświadczenia dotyczące realizacji projektów podobnych;

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 6 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

- ⇒ uwarunkowania prawne i metodologiczne wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, w tym Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny;
- ⇒ wskazówki metodologiczne zawarte w specjalistycznych publikacjach, m.in.:
 - „Wycena mienia” M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.;
 - „Podstawy wyceny nieruchomości” A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek; TWIGGER, Warszawa 2001 r.;
 - „Wyceny nieruchomości. System, zasady i procedury”; R. Cymerman, A. Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2008 r.;
 - „Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości” R. Cellmer; Wydawnictwo Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn 1999 r.;
 - Biuletyn „Wycena” wydawane przez Wydawnictwo Educaterra Sp. z o.o. w Olsztynie;
 - Biuletyn „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
 - Międzynarodowe Standardy Wyceny”, International Valuation Standard Committee (7 wydanie); PFSRM, Warszawa 2005 r.
 - „Szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” - materiały szkoleniowe Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005 r.

3.4 Źródła danych o nieruchomości

W wycenie wykorzystano następujące dane o wycenianej części nieruchomości:

- ⇒ informacje o nieruchomości i jej sąsiedztwie pozyskane podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 05.01.2023 r.;
- ⇒ badanie księgi wieczystej SI1G1 / 00073812/ 6 dokonane w dniu 08.01.2023 r.;
- ⇒ dokumenty i informacje uzyskane od Zleceniodawcy m.in.:
 - kopia wypisów z rejestru gruntów z dnia 03.11.2020 r.;
 - opis inwestycji – część projektu architektoniczno-budowlanego.

4 Konflikt interesów, niezależność rzeczoznawcy

Potwierdzamy, iż nie zidentyfikowaliśmy okoliczności powodujących konflikt interesów związany z przygotowaniem dla Państwa operatu szacunkowego wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Rzeczoznawca spełnia kryteria niezależności w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych w szczególności Par § 34 pkt 2 lit. f załącznika 17 uchwały nr 76/2010 Komisji Nadzoru Finansowego.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 7 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

5 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- data sporządzenia wyceny ⇒ 9 stycznia 2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ⇒ 9 stycznia 2023 r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny ⇒ 5 stycznia 2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości ⇒ 5 stycznia 2023 r.

6 Opis stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie badania zapisów ksiąg wieczystych **SI1G1 / 00073812/ 6** dokonanego w dniu 08.01.2023 r. Poniżej zaprezentowano zestawienie podstawowych danych dotyczących tej nieruchomości:

Typ księgi—Nieruchomość Gruntowa.

⇒ położenie i oznaczenie nieruchomości: województwo mazowieckie, powiat garwoliński, gmina M Garwolin, dz. nr 1432/1, 1432/2 o powierzchni 0,2110 HA.

B – tereny mieszkaniowe
⇒ DZIAŁ I-SP - Sposób korzystania: brak wpisów.

Dział II: właścicielem nieruchomości jest Domy Garwolin Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością.

⇒ Dział III: Brak wpisów.

⇒ Dział IV: - Brak wpisów.

Oznaczenie nieruchomości opisane w dziale I księgi wieczystej jest zgodne z danymi uwidocznionymi w ewidencji gruntów. Poniżej przedstawiono oznaczenia geodezyjne, zgodnie z wypisami z rejestru gruntów z dnia 03.11.2020 r.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 8 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Oznaczenia geodezyjne wycenianej nieruchomości

Województwo mazowieckie
Jednostka Ewidencyjna Garwolin Miasto.
Obręb ewidencyjny 0001 Garwolin.

Właściciel – 1/1 Skarb Państwa.

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1432/1	7	GARWOLIN, STACYJNA	tereny mieszkaniowe	B	0.1100	0.1100	SI1G/00073612/8
Id działki: 140301_1.0001.1432/1 Wartość gruntu:							
1432/2	7	GARWOLIN, STACYJNA	tereny mieszkaniowe sady	B S-R/Vb	0.0604 0.0346	0.1010	SI1G/00073612/8
Id działki: 140301_1.0001.1432/2 Wartość gruntu:							
Razem powierzchnia działek :					0.2110 ha		

Wydruki z ksiąg wieczystych, kopia wypisu z rejestru gruntów oraz kopia fragmentu mapy ewidencyjnej stanowią załączniki do operatu.

6.2 Lokalizacja i otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna

Nieruchomość położona jest w zachodniej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa, sklep Lidla i magazynowa. W dalszym sąsiedztwie zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna. Wjazd bezpośrednio z ulicy Stacyjnej.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 9 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Stacyjnej. Nieruchomość posiada dobry dojazd do centrum miasta jest dość dobrze skomunikowana z centrum miasta.

Otoczenie i sąsiedztwo

Okolica ta jest zajęta przez niskie budownictwo wielorodzinne oraz zabudowę usługową. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

6.3 Stan zagospodarowania nieruchomości

Obecnie na nieruchomości prowadzone są prace budowlane.



Kształt działki i ukształtowanie terenu

Działki nr 1432/1, 1432/2 o łącznej powierzchni 2110 m², mają regularny kształt, zbliżony do prostokąta. Część południowej granicy, przylega do ulicy Stacyjnej (dz. Nr 1415).

Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej, sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej.

Zagospodarowanie terenu

Wyceniana nieruchomość jest obecnie w trakcie zabudowy. Wejście na nieruchomość znajduje się od strony ulicy Stacyjnej. Teren posesji nie utwardzony i nie ogrodzony.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 10 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com



Infrastruktura usług publicznych

Dostęp do najważniejszych ośrodków handlu i zaplecza bytowego około 300-500 m od nieruchomości. Inne usługi, ośrodki administracji, kultury i religii dostępne w centrum miasta.

Zanieczyszczenia środowiskowe w otoczeniu nieruchomości:

- poziom hałasu: niski (miejski);
- poziom zanieczyszczeń: niski (miejski);
- zagrożenia środowiskowe: brak danych.

Brak jest informacji o istnieniu jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu.

Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Przy ocenie zarówno wartości gruntu, jak i wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń.

Ewentualnie występujące koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu i ziemi lub budynków powinien oszacować specjalista z dziedziny ochrony środowiska

Zgodnie z badaniem geotechnicznym przedstawionym rzeczoznawcy projektowaną inwestycję należy zaliczyć do pierwszej kategorii geotechnicznej - proste warunki gruntowo – wodne.

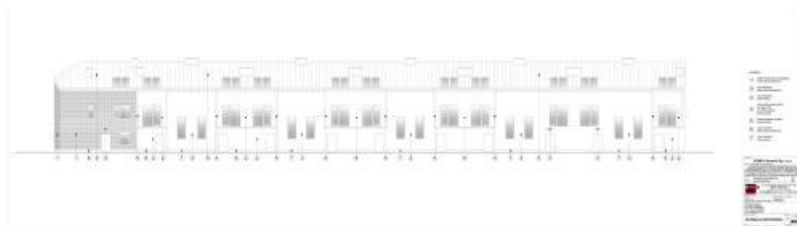
Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 11 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

6.4 Opis inwestycji

Realizowana inwestycja obejmuje zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Projektuje się zespół sześciu budynków mieszkalnych wraz z ciągiem pieszo jezdny. Jeden budynek jednolokalowy i sześć budynków dwulokalowych. Każdy z budynków będzie posiadał 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Budynki będą obsługiwane ciągiem pieszo jezdny wzdłuż wschodniej granicy działki. Dla każdego z budynków przewidziano dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Każdy z budynków na parterze posiada wiatrołap, łazienkę, salon kuchenne/jadalnię, komunikację, dodatkowo budynki dwulokalowe posiadają pomieszczenia gospodarcze pod schodami. Na piętrze znajduje się komunikacja, dwa pokoje i łazienka. Na użytkowym poddaszu znajdują się, komunikacja, pokój i łazienka.



Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 12 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

Stan zawansowania budowy

Wykonano ściany nośne dla czterech segmentów. Przygotowano szalowanie schodów na pierwsze piętra we wszystkich budynkach. Stan zawansowania budowy na dzień wyceny wynosi 65%.

Instalacje zewnętrzne

Budynki będą wyposażone w instalację sanitarną (kanalizację sanitarną i deszczową), instalację elektryczną, gazową.

Powierzchnie oraz program użytkowy

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ		
LOKAL 1A		
1A.0.1	Wiatrołap	4,15
1A.0.2	WC	2,31
1A.0.3	Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	35,13
1A.0.4	Komunikacja	3,56
PARTER		45,15
1A.1.1	Komunikacja	12,11
1A.1.2	Pokój	12,71
1A.1.3	Pokój	14,71
1A.1.4	Łazienka	5,99
PIĘTRO		45,52
1A.2.1	Komunikacja	6,43
1A.2.2	Pokój	14,86
1A.2.3	Łazienka	13,45
PODDASZE		34,74
POWIERZCHNIA		125,41
1A.B	BALKON	2,59
OGRÓDEK		148,31

LOKAL 1B		
1B.0.1	Wiatrołap	4,94
1B.0.2	Łazienka	3,74
1B.0.3	Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
1B.0.4	Pomieszczenie gospodarcze	1,04
1B.0.5	Komunikacja	2,06
PARTER		44,58
1B.1.1	Komunikacja	10,98
1B.1.2	Pokój	8,66
1B.1.3	Pokój	10,18
1B.1.4	Pokój	10,81
1B.1.5	Łazienka	4,94
PIĘTRO		45,57
1B.2.1	Komunikacja	4,86
1B.2.2	Pokój	19,58
1B.2.3	Łazienka	10,88
PODDASZE		35,32
POWIERZCHNIA		125,47
1B.B	BALKON	3,74
OGRÓDEK		25,59

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

LOKAL 2			LOKAL 3A		
2.0.1	Wiatrołap	4,94	3A.0.1	Wiatrołap	4,94
2.0.2	Łazienka	3,74	3A.0.2	Łazienka	3,74
2.0.3	Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80	3A.0.3	Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
2.0.4	Pomieszczenie gospodarcze	1,04	3A.0.4	Pomieszczenie gospodarcze	1,04
2.0.5	Komunikacja	2,06	3A.0.5	Komunikacja	2,06
PARTER		44,58	PARTER		44,58
2.1.1	Komunikacja	10,98	3A.1.1	Komunikacja	10,98
2.1.2	Pokój	8,66	3A.1.2	Pokój	8,66
2.1.3	Pokój	10,18	3A.1.3	Pokój	10,18
2.1.4	Pokój	10,81	3A.1.4	Pokój	10,81
2.1.5	Łazienka	4,94	3A.1.5	Łazienka	4,94
PIĘTRO		45,57	PIĘTRO		45,57
2.2.1	Komunikacja	4,86	3A.2.1	Komunikacja	4,86
2.2.2	Pokój	19,58	3A.2.2	Pokój	19,58
2.2.3	Łazienka	10,88	3A.2.3	Łazienka	10,88
PODDASZE		35,32	PODDASZE		35,32
POWIERZCHNIA		125,47	POWIERZCHNIA		125,47
2.B	BALKON	5,95	3A.B	BALKON	5,95
OGRÓDEK		25,53	OGRÓDEK		25,19

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

LOKAL 3B	
3B.0.1 Wiatrołap	4,94
3B.0.2 Łazienka	3,74
3B.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
3B.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
3B.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
3B.1.1 Komunikacja	10,98
3B.1.2 Pokój	8,66
3B.1.3 Pokój	10,18
3B.1.4 Pokój	10,81
3B.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
3B.2.1 Komunikacja	4,86
3B.2.2 Pokój	19,58
3B.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
3B.B BALKON	5,95
OGRÓDEK	25,13

LOKAL 4A	
4A.0.1 Wiatrołap	4,94
4A.0.2 Łazienka	3,74
4A.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
4A.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
4A.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
4A.1.1 Komunikacja	10,98
4A.1.2 Pokój	8,66
4A.1.3 Pokój	10,18
4A.1.4 Pokój	10,81
4A.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
4A.2.1 Komunikacja	4,86
4A.2.2 Pokój	19,58
4A.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
4A.B BALKON	5,95
OGRÓDEK	25,08

LOKAL 4B	
4B.0.1 Wiatrołap	4,94
4B.0.2 Łazienka	3,74
4B.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
4B.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
4B.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
4B.1.1 Komunikacja	10,98
4B.1.2 Pokój	8,66
4B.1.3 Pokój	10,18
4B.1.4 Pokój	10,81
4B.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
4B.2.1 Komunikacja	4,86
4B.2.2 Pokój	19,58
4B.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
4B.B BALKON	4,32
OGRÓDEK	25,02

LOKAL 5A	
5A.0.1 Wiatrołap	4,94
5A.0.2 Łazienka	3,74
5A.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
5A.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
5A.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
5A.1.1 Komunikacja	10,98
5A.1.2 Pokój	8,66
5A.1.3 Pokój	10,18
5A.1.4 Pokój	10,81
5A.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
5A.2.1 Komunikacja	4,86
5A.2.2 Pokój	19,58
5A.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
5A.B BALKON	6,19
OGRÓDEK	24,97

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jipych@atzcs.com

LOKAL 5B	
5B.0.1 Wiatrołap	4,94
5B.0.2 Łazienka	3,74
5B.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
5B.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
5B.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
5B.1.1 Komunikacja	10,98
5B.1.2 Pokój	8,66
5B.1.3 Pokój	10,18
5B.1.4 Pokój	10,81
5B.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
5B.2.1 Komunikacja	4,86
5B.2.2 Pokój	19,58
5B.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
5B.B BALKON	4,32
OGRÓDEK	24,91

LOKAL 6A	
6A.0.1 Wiatrołap	4,94
6A.0.2 Łazienka	3,74
6A.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
6A.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
6A.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
6A.1.1 Komunikacja	10,98
6A.1.2 Pokój	8,66
6A.1.3 Pokój	10,18
6A.1.4 Pokój	10,81
6A.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
6A.2.1 Komunikacja	4,86
6A.2.2 Pokój	19,58
6A.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
6A.B BALKON	4,32
OGRÓDEK	24,85

LOKAL 6B	
6B.0.1 Wiatrołap	4,94
6B.0.2 Łazienka	3,74
6B.0.3 Salon+An. Kuchenny+Jadalnia	32,80
6B.0.4 Pomieszczenie gospodarcze	1,04
6B.0.5 Komunikacja	2,06
PARTER	44,58
6B.1.1 Komunikacja	10,98
6B.1.2 Pokój	8,66
6B.1.3 Pokój	10,18
6B.1.4 Pokój	10,81
6B.1.5 Łazienka	4,94
PIĘTRO	45,57
6B.2.1 Komunikacja	4,86
6B.2.2 Pokój	19,58
6B.2.3 Łazienka	10,88
PODDASZE	35,32
POWIERZCHNIA	125,47
6B.B BALKON	4,32
OGRÓDEK	127,74
RAZEM POWIERZCHNIA	1380,11

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

Zagospodarowanie terenu

Poniżej mapa z naniesionym projektem zagospodarowania, projekt stanowi załącznik do opracowania.



Inwestycja realizowana jest na podstawie:

- ❖ Decyzji pozwolenia na budowę nr 452/2021 dnia 21.05.2021 r., – jako pozwolenie na budowę dla firmy domy Garwolin Sp. z o.o.
- ❖ Decyzja Generalnego dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z 31.12.2020 roku, zezwalająca na zlokalizowanie zjazdu z drogi krajowej nr 76 do działki o nr ewidencyjnym 1432/2 położonej w mieście Garwolin.
 - Kopie stanowią załącznik do opracowania.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 17 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

7 Określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Na podstawie wypisu zamiscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz informacji dotyczącej rewitalizacji dla działek 1432/1 i 1432/2 z dnia 24 maja 2018 roku. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego na terenie zabudowy usługowej i mieszkniowej jednorodzinnej oznaczonej narysunku planu „1UMN”. Jednocześnie informuję, że zgodnie z uchwałą Nr XXIX/185/2018 Rady Miasta Garwolina z 26.10.2016 roku przedmiotowe działki nie są objęte obszarem rewitalizacji.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 18 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jizych@atzcs.com

8 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1 Wskazanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: rodzaj rynku, obszar rynku, okres badania cen, informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Analizę i charakterystykę rynku sporządza się w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Dla celów niniejszego operatu szacunkowego przyjęto następujące założenia dotyczące rynku nieruchomości stanowiącego przedmiot analizy:

- ⇒ rodzaj rynku: rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych/domów w zabudowie szeregowej;
- ⇒ obszar rynku: rynek lokalny / powiat garwoliński i powiaty sąsiednie,
- ⇒ okres badania rynku: rok 2019, 2020, 2021.

8.2 Ogólna charakterystyka miasta

Garwolin jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 17 566, z czego 51,8% stanowią kobiety, a 48,2% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 11,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,5 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

W 2021 roku w Garwolinie oddano do użytku 219 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 12,47 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Garwolinie to 6 830 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 389 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. 86,8% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 13,2% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Garwolinie to 3,18 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w Garwolinie to 72,10 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

W Garwolinie na 1000 mieszkańców pracuje 413 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. 62,2% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 37,8% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Garwolinie wynosiło w 2021 roku 10,2% (10,3% wśród kobiet i 10,0% wśród mężczyzn). Jest to znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Garwolinie wynosiło 5 145,34 PLN, co odpowiada 85,70% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Garwolina 1 399 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 3 597 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 2 198. 40,5% aktywnych zawodowo mieszkańców Garwolina pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 26,9% w przemyśle i budownictwie, a 13,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,6% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jizych@atzcs.com

8.3 Analiza rynku inwestycji deweloperskich

- Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych I kwartale 2022 r. była najniższa w okresie ostatnich sześciu kwartałów. Taki poziom sprzedaży mieszkań był wynikiem, zarówno ograniczenia popytu spowodowanego wzrostem niepewności związanej z inwazją Rosji w Ukrainie, jak i spadku podaży mieszkań ze strony deweloperów. Kontynuowane było przesunięcie popytu na tańsze mieszkania w mniejszych ośrodkach stanowiących aglomeracje dużych miast. Notowano także spadek popytu na kredyt mieszkaniowy wobec wzrostu poziomu jego oprocentowania i zacieśnienia polityki kredytowej banków. Jednocześnie w pierwszym kwartale br. oddano do użytkowania w Polsce 54,7 tys. mieszkań, co było rekordowym wynikiem dla tego okresu od 2005 r. Było to jednak efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Istotnie wzrosły koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny, najmu sprzętu i terenów budowlanych. Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jaki wtórnym oraz wzrost stawek transakcyjnych najmu.
- W I kwartale br. notowano dalsze wzrosty cen mieszkań w większości analizowanych miast, rosły też dynamiki cen (por. tabela 1). Na rynku pierwotnym wzrosły ceny ofertowe (RPO) i ceny transakcyjne (RPT), zwłaszcza w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Wzrost cen wynikał m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miasta). Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrosły zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze. Ceny mieszkań korygowane indeksem hedonicznym rosły we wszystkich grupach miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej, niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

Dynamika cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w I kw. 2022 r.

	kw./kw.				r/r			
	RPO	RPT	RWO	RWT	RPO	RPT	RWO	RWT
Gdańsk	1,5%	2,5%	4,9%	-0,9%	12,8%	14,7%	14,1%	9,9%
Gdynia	3,7%	7,8%	6,5%	2,6%	9,8%	25,3%	20,0%	15,3%
Kraków	1,9%	1,9%	3,8%	2,2%	13,5%	18,0%	19,7%	19,5%
Łódź	0,3%	2,5%	5,3%	0,9%	18,8%	18,7%	18,9%	14,4%
Poznań	6,9%	2,3%	5,0%	2,7%	23,1%	10,4%	18,4%	5,2%
Wrocław	1,6%	5,5%	8,0%	2,8%	14,2%	19,1%	15,6%	14,2%
Warszawa	5,9%	6,8%	0,5%	1,5%	14,1%	16,4%	9,4%	5,1%
6 miast	2,2%	3,2%	4,6%	1,5%	15,5%	17,2%	18,4%	12,6%
10 miast	3,3%	3,5%	4,7%	5,1%	18,8%	19,0%	15,9%	16,6%

Źródło: NBP

- Wzrost poziomu stawek czynszów w najmie długoterminowym (średni w 7. dużych miastach) spowodował nieco wyższy poziom wskaźnika opłacalności najmu mieszkań (por. wykres 25). Nadal inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych. Opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem względem inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe zmniejszyła się ze względu na wzrost oprocentowania SPIW.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w 7. dużych miastach (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) wzrósł nieznacznie kw./kw. w efekcie szybszego wzrostu wynagrodzeń niż cen mieszkań. Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego5 zmniejszył się nieznacznie, podobnie jak wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 20 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

mieszkania. Czynniki powodującymi spadki ostatnich dwóch wskaźników dostępności były zarówno rosnące ceny mieszkań jak i wzrost stóp procentowych

- Kwartałna sprzedaż kontraktów na budowę mieszkań na 6. największych rynkach pierwotnych w Polsce⁷ (por. wykres 57) była niższa o ok. 21,7% względem poprzedniego kwartału i na koniec marca 2022 r. wyniosła ok. 10,4 tys. mieszkań. Jednocześnie wprowadzono do sprzedaży ok. 13,5 tys. kontraktów na budowę mieszkań tj. mniej o ok. 8,1% kw./kw. Podaż niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na 7. największych rynkach zwiększyła się względem poprzedniego kwartału o ok. 2,9 tys. lokali i wyniosła na koniec okresu ok. 40,3 tys. Zwiększona dostępność ofert wynikała z mniejszej sprzedaży oraz wprowadzenia nowych ofert. Jednocześnie oferta była mniejsza niż rok temu, gdyż nie włączano do niej części inwestycji realizowanych, będących na wczesnym etapie budowy. Wzrost kosztów budowy skłania deweloperów do wprowadzania lokali do oferty przy większym zaawansowaniu budowy, tym samym zaawansowaniu kosztów bądź rezygnacji z inwestycji. Liczba kontraktów z mieszkaniami umownie nazywanymi „gotowymi do zamieszkania” w ofercie sprzedaży na 6. rynkach zmniejszyła się o ok. 0,5 tys. względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 2,8 tys. Wskaźnik czasu sprzedaży kontraktów na budowę mieszkań na rynku pierwotnym na 6. Największych rynkach wzrósł nieznacznie do poziomu 2,7 kwartału.
- W I kw. 2022 r. wartość wypłat nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce była wyższa od wypłat kredytów w tym samym okresie 2021 r. Wartość nowych umów gospodarstw domowych na złotowe kredyty mieszkaniowe 8,9 (bez umów renegocjowanych) według danych NBP¹⁰ wyniosła w I kwartale br. 17,6 mld zł, tj. była niższa o ok. 5,5 mld zł (-23,8%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa ok. 0,2 mld zł (1,1%) względem I kw. 2021 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym w I kwartale br.¹¹ wskazują, że większość banków po raz kolejny zaostrzyło kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, uzasadniając to pogorszeniem się prognoz sytuacji gospodarczej i wzrostem oficjalnych stóp procentowych. Na II kw. 2022 r. ankietowane banki prognozują dalsze zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych oraz oczekują dużego spadku popytu na te kredyty.
- Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych wyniosła ok. 21%, tj. nieznacznie spadła względem poprzedniego kwartału. Było to skutkiem wzrostu cen transakcyjnych, pokrywających wzrost kosztów producentów mieszkań. Zgodnie z raportem Coface¹² szacowana liczba niewypłacalności w budownictwie wzrosła do 66 w I kw. 2022 r. z 53 w I kw. 2021 r., a w działalności związanej z obsługą nieruchomości zmalała z 25 do 12 (por. wykres 36). Autorzy raportu wskazują jednak, że wobec licznych zmian legislacyjnych w 2021 r. liczba niewypłacalności w budownictwie jest trudna do kwantyfikacji. Wskaźniki giełdowe firm budowlanych i deweloperskich utrzymywały się bez zmian (por. wykres 36).
- W I kw. 2022 r. oddano do użytkowania 13 w Polsce rekordową jak na pierwsze kwartały roku liczbę ponad 54,7 tys. mieszkań, tj. 3,2% wyższą względem I kw. 2021 r. (por. wykres 52). Oddawano głównie mieszkania na sprzedaż i wynajem (53,6%) oraz indywidualne (44,2%), przy czym liczba oddanych mieszkań indywidualnych wzrosła r/r, a deweloperskich spadła. Zmniejszył się udział liczby oddawanych mieszkań w 17. największych miastach w Polsce wśród ogółu mieszkań oddawanych (z ok. 33% w I kw. 2021 r. do ok. 27% w I kw. 2022 r.), a zwiększył w pozostałej Polsce. Liczba ok. 53,3 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁴ była niższa o 16,3% od notowanej w I kw. 2021 r. (por. wykres 53). Tu także dominowały mieszkania na sprzedaż i wynajem (59,4%) oraz indywidualne (38,2%). Należy dodać, że rozpoczęła budowa mieszkań wzrosła w pozostałej Polsce (udział 71,1% wobec 65,1% w I kw. 2021 r.) i w Warszawie (udział 7,7% wobec ponad 4,3% w ub.r.). Liczby te dotyczą granic administracyjnych ośrodków, zatem zamieszkanie na terenie aglomeracji miasta jest zaliczane do tzw. pozostałej Polski.
- Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt inwestycyjny i konsumpcyjny przyczyniały się do wzrostu liczby wniosków o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 21 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

mieszkań. Udzielono pozwolenia głównie na budowę mieszkań na sprzedaż i wynajem (ok. 67% udział w całości pozwoleń) oraz indywidualnych (ponad 31% udział w całości pozwoleń). Udział udzielonych pozwoleń na budowę mieszkań spółdzielczych i czynszowych był niemal zerowy w omawianym okresie. Udział pozwoleń na budowę mieszkań zwiększył się nieznacznie w Warszawie (do 6% z 3% w I kw. 2021 r.), oraz w pozostałej Polsce (do 71% wobec 69%), natomiast zmniejszył się 6. i 10. miastach. Wysoka liczba pozwoleń na budowę w dużym stopniu była też efektem zarówno nadrobienia ich niedoborów, będących skutkiem ograniczeń związanych z COVID-19, opóźnionej realizacji wniosków o wydanie pozwolenia złożonych przed końcem 2020 r., w tym przed zmianą regulacji dotyczących wymogów efektywności energetycznej budynków jak i nadal głaszanego wysokiego popytu

Prognoza/podsumowanie

Obecny popyt na rynku mieszkaniowym kształtuje się pod wpływem wielu szybko zmieniających się czynników: zmian stóp procentowych, zjawisk na rynku najmu, informacji o zmianach kosztów i zmiennych czynników wpływających na nastroje nabywców.

Bardzo silnym czynnikiem są zmiany zachodzące na rynku kredytów hipotecznych. Kolejne podwyżki stóp procentowych przekładają się na szybki wzrost oprocentowania oferowanych nowym kredytobiorcom kredytów. Dodatkowo czynnikiem silnie zmniejszającym zdolność kredytową jest wynikająca z nowelizacji Rekomendacji S konieczność doliczania do oprocentowania pięciu punktów procentowych przy wyliczaniu maksymalnej kwoty kredytu. Ten wymóg przełożył się na dalszy znaczny spadek popytu począwszy od II kw. 2022 r.

Na tym tle spadek sprzedaży o ok. 30% k-d-k wydaje się umiarkowany. Natomiast komentując bardzo wysoki spadek w porównaniu z I kwartałem 2021 roku trzeba pamiętać, że wówczas osiągnięty został rekordowy poziom sprzedaży, uzyskany dzięki skumulowaniu się bardzo wysokiej akcji kredytowej i zakupów gotówkowych, w tym także realizacji zakupów odroczonej w początkowym okresie pandemii.

Na tle spadków sprzedaży i bardzo wysokiej niepewności w otoczeniu nowa podaż zmalała nieznacznie. Trzeba jednak pamiętać, że w większości przypadków decyzje o rozpoczęciu sprzedaży zapadły jeszcze przed wybuchem wojny w Ukrainie.

Oferta nieznacznie wzrosła. Jeśli sprzedaż i oferta pozostaną na poziomie z pierwszego kwartału, wówczas relacja popytu i podaży zbliży się do równowagi. Nie będzie także żadnej presji na spadek cen, pomimo istotnych zmian na rynku kredytów hipotecznych.

Pomimo widocznego spadku liczby zawieranych umów, ceny mieszkań nadal rosły. Decydujące znaczenie dla wzrostu cen zaczyna mieć koszty realizacji inwestycji i tworzenie rezerw w cenach na ich nieprzewidywalne zachowanie w przyszłości.

W ostatnich dniach mają zacząć funkcjonować program gwarancji wkładu własnego, określane potocznie jako „kredyty bez wkładu własnego”. Ze względu na różne relacje limitów cenowych w programie do cen lokali w ofercie nadal widoczne są różnice w liczbie mieszkań, przy zakupie których można skorzystać z gwarancji. Najwięcej jest takich mieszkań w ofercie w Poznaniu i Gdańsku, najmniej w Krakowie i w Łodzi. W tym ostatnim mieście może się okazać, że program zamiast wspierać popyt na nowe mieszkania odciągnie nabywców z rynku pierwotnego na rynek wtórny.
Źródło: JLL

Projekty realizowane i planowane do realizacji w pobliżu

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 22 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Tabela. Rynek pierwotny (stan deweloperski) – przykładowe inwestycje

Nazwa obiektu	Podstawowe informacje
Garwolin, ul. Księcia Janusza I 	Powierzchnia użytkowa: 125 m ² Cena jednostkowa: od 3 992 zł / m ² brutto (8 % VAT) Garwolin, lokalizacja w bardzo cichej i spokojnej okolicy. Projekt to prywatne osiedle 20 domów – segmentów. Każdy segment to powierzchnia użytkowa 125m ² : - Duży salon z kuchnią i kominkiem - 2 łazienki (jedna na dole, druga na piętrze) - 4 sypialnie na górnym piętrze - Kuchnia - Garaż + miejsce postojowe przed domem - Taras z małym ogródkiem - Dwa duże balkony, po obydwu stronach domu - Parking dla gości przed osiedlem Inwestor: Yaniec Invest S.C. Nasz projekt to połączenie nowoczesności, elegancji oraz funkcjonalności mieszkań. W jego skład wchodzi salon, 4 pokoje, kuchnia, hall, 2 łazienki, kotłownia, garaż. Źródło informacji: http://lotodom.pl

8.4 Analiza statystyczna cen transakcyjnych domów

Domy mieszkalne

Analizie poddano ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na analizowanym rynku nieruchomości powiatu garwolińskiego i powiatów sąsiednich. Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie tych cen (28 szt.). Analizowano ceny netto (bez uwzględnienia podatku VAT).

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 23 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

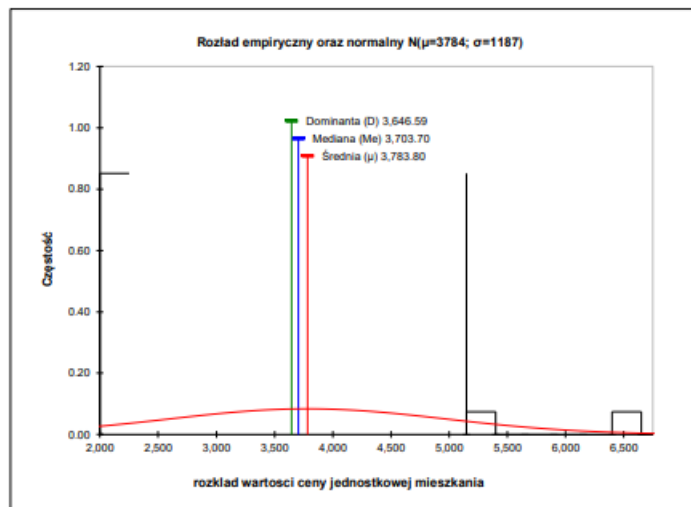
data	gmina	lokalizacja	wartość	nr do.	PKS	PKS bud	PKS bud	cena 1 m ²
24.03.2020	Kolbasi	Lubica 88B	420 000	156/5	1505	160,00	120,00	3 500,00
26.02.2020	Kolbasi	Zygmunta Sta	340 000	2417	992	150,00	140,00	2 428,57
20.05.2020	Latowicz	3y Wielkopolski	365 000	748/3	1576	89,00	107,00	3 411,21
07.07.2020	Fidlej	Kuńów 13B	400 000	870/1	1601	68,00	108,00	3 703,70
30.04.2020	Ryki	Agamenoncz	496 000	5165	636	109,00	170,00	2 911,76
13.03.2020	Ryki	bin Trapażowa	445 000	1426	299	94,00	150,00	2 966,67
24.02.2020	Kozienice	Cudów 21A	560 000	204	3307	107,00	85,00	6 588,24
30.06.2020	Sobienie-Jeziory	Działów 2	546 000	253/3	1180	221,00	175,00	3 120,00
26.06.2020	Ryki	Owina 28B	427 000	453/4	4810	140,00	112,00	3 812,50
17.06.2020	Dąblin	bin Wamalczyk	429 000	1476	486	101,00	160,00	2 681,25
13.07.2020	Dąblin	bin Krasickiego	430 000	604, 603, 601/4	795	120,00	97,00	4 432,99
13.03.2020	Dąblin	bin Trapażowa	445 000	1426	299	94,00	145,00	3 068,97
26.05.2020	Magnuszew	Mniszew 15	555 000	2/9, 1670/19, 1670/18	3063	179,00	140,00	3 964,29
05.02.2020	Grabów nad Pilicą	Łbowa Wola 2	498 000	120	3300	162,00	130,00	3 830,77
03.07.2020	Cielistynów	Łazek 56C	740 000	266, 256,	2800	106,00	140,00	5 285,71
20.03.2020	Góra Kalwaria	warsa Armii Kra	555 000	67/8	281	79,00	126,00	4 404,76
09.01.2020	Sannica	bowik Zachod	485 000	2011	876	100	99,50	4 874,37
29.01.2021	Garwolin	ul. Długa 46	500000	129	290		203,65	2 455,19
07.01.2021	Garwolin	Armii Krajowej	216 542	7472	450	85,00	107,38	2 016,60
16.04.2021	Garwolin	Łabonów Chłopi	470000	7479	451	78,00	140,00	3 357,14
2020-06-09	Pława	Królowej Jadw	394000	1061	1157	92	73,6	5 217,39
2021-10-27	Pława	al. Wyzwolenia	540000	579/24	804	105	84	6 428,57
2021-01-27	Garwolin	Łabonów Chłopi	470000	7479	451	78	187,2	2 510,68
2022-01-05	Pława	ul. Jaskiniowa	500000	1763	847	137	219,2	2 281,02
2021-05-06	Pława	ul. Komarowicki	350000	869	997	101	80,8	4 331,68
2021-05-28	Pława	ul. Leśna	300000	170/2	572	89	71,2	4 213,48
2021-03-04	Garwolin	ul. Stuczniński	220000	9844/6	1065	63	50,4	4 385,08

Powyższe zestawienie wykazuje, że najwyższe ceny domów w zabudowie wolnostojącej i szeregowej przekraczają granicę 5000 zł.

Lp.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	3 783,80
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	447,73
4.	Przedział średniej	3 336,07 4 231,53
5.	Typowy przedział zmienności	2 596,81 4 970,79
6.	Mediana (Me)	3 703,70
7.	Dominanta (D)	3 646,59
8.	Odczylenie standardowe (σ)	1 186,99
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	31,4%
10.	Kurtoza	0,259
11.	Wartość minimalna	2 016,60
12.	Wartość maksymalna	6 588,24

Graficzna prezentacja rozkładu cen nieruchomości podobnych.

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com



Większość transakcji mieści się w przedziale cen od 2 596,81 zł/m² do 4 970,79 zł/m². Średnia arytmetyczna wynosi 3 783,80 zł/m² i jest nieco wyższa niż mediana (wartość środkowa) i wartość modalna (najczęściej zauważony cena).

9 Przedstawienie metodologii wyceny

9.1 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz rodzaju określanej wartości

Uwarunkowania prawne ogólne

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności oraz innych praw do nieruchomości. (par. 3 ust. 1 rwn). W wyniku wyceny dokonuje się: określenia wartości rynkowej, określenia wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Określenia tych wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi. (art. 150 ust. 1 i 5 ugn)

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. (art. 152 ugn)

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (art. 154 ust. 1 ugn)

Uwarunkowania prawne szczegółowe (dla celu zabezpieczenia wiarytelności)

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 25 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

Podstawę wyceny do celów zabezpieczenia wierzytelności stanowi wartość rynkowa. W przypadku, gdy aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest różny od najkorzystniejszego sposobu użytkowania należy dodatkowo określić wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny i wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, można określić inne rodzaje wartości. (pkt 2.2. KSWs 3)

Nieruchomości, stanowiące zabezpieczenie wierzytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez wierzyciela, o ile uregulowania te nie są sprzeczne w przepisami prawa i PKZW. (pkt 5.1 KSWs 3)

Ze względu na odmienne cele wyceny operaty szacunkowe, sporządzane na potrzeby sprawozdań finansowych, nie mogą być wykorzystywane dla zabezpieczenia wierzytelności. (pkt 3 KSWs 3)

Nieruchomości inwestycyjne, zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów i/lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się odrębnie. W przypadku portfela takich nieruchomości przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedana, jako część portfela inwestycyjnego. W takim przypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskaną wartością nieruchomości, wycenionej jako odrębny przedmiot wyceny, a wartością nieruchomości potraktowanej jako część portfela inwestycyjnego. (pkt 5.3. KSWs 3)

Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia, jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści niezwiązane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości. (pkt 5.4. KSWs 3)

Nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju (w tym grunt, na którym ma być lub na którym jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowie, ulepszeniu itp.) podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania. Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem. Należy ustalić, czy finansowany przez wierzyciela będzie zakup gruntu niezabudowanego czy późniejszy rozwój nieruchomości. Sprawdzenia, zidentyfikowania i opisanie wymaga etap, na jakim znajduje się rozpoczęta lub planowana inwestycja na nieruchomości, w szczególności, czy są posiadane odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę). Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości: według stanu i cen na dzień wyceny i / lub odpowiednio według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny (przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie). Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju. Na żądanie wierzyciela lub gdy wymaga tego przyjęty sposób wyceny należy oszacować koszty niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. (pkt 5.5. KSWs 3)

Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale / przychodnie, nieruchomości wykorzystywane do celów wypoczynkowych / rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określanego, jako goodwill, który związany jest z operatorem posiadającym większe, niż przeciętne, umiejętności zarządcze. (pkt 5.6. KSWs 3)

Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela. (pkt 4.3. KSWs 3)

Uwarunkowania związane z wyborem uwzględnionego w wycenie sposobu użytkowania nieruchomości

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 26 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje się uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. (pkt 1.6. i 1.7. KSWP 1)

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. (pkt 3.6. KSWP 1)

Pojęcie *użytkowanie fizycznie możliwe* oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie optymalnego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania. (pkt 3.6.1. KSWP 1)

Pojęcie *prawnie dopuszczalne* oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości. (pkt 3.6.2. KSWP 1)

Pojęcie *opłacalności ekonomicznej* oznacza w szczególności, że nieruchomość, przy przyjęciu do wyceny sposobie użytkowania, może przynosić dochód równy lub wyższy od sumy potrzebnej do pokrycia wydatków operacyjnych i zwrotu zaangażowanego kapitału. (pkt 3.7.5. KSWP 1)

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób najkorzystniejszego użytkowania. (pkt 3.7.4. KSWP 1)

Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych. Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości może być rozpatrywany oddzielnie dla gruntu, analizowanego jako niezabudowany i możliwy do przystosowania do danego sposobu użytkowania oraz oddzielnie dla nieruchomości, analizowanej jako nieruchomość zabudowana. (pkt 3.7.6. i 3.7.7. KSWP 1)

Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania. (pkt 3.7.8. KSWP 1)

Ze względu na cel wyceny rzeczoznawca majątkowy może określić wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania (pkt 5.1. KSWP 1), przy czym:

- ⇒ Wartość przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, nie jest zajęta przez właściciela i jest możliwa do sprzedaży. (pkt 5.2. KSWP 1)
- ⇒ Wartość przy przyjęciu alternatywnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie w przyszłości użytkowana przy wskazanym innym, niż aktualny, sposobie. (pkt 5.3. KSWP 1)

W przypadku określenia wartości przy przyjęciu alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości rzeczoznawca opiera się na informacjach wskazujących na możliwość lub konieczność zmiany sposobu jej użytkowania. (pkt 5.4. KSWP 1)

Przyjęty w wycenie rodzaj wartości, podejścia, metody i techniki wyceny

Biorąc pod uwagę czynniki określone w art. 154 ust. 1 ugn oraz inne uwarunkowania prawne i faktyczne, a także ustalenia z Zamawiającym, w niniejszym operacie szacunkowym wyceny nieruchomości dokonano uwzględniając następującą metodologię:

- ⇒ rodzaj wartości: wartość rynkowa według stanu nieruchomości na dzień zakończenia inwestycji oraz stanu i cen na dzień wyceny;

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

- ⇒ podejścia i metody zastosowane w wycenie nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (w odniesieniu do wyceny lokali mieszkalnych oraz miejsc parkingowych), podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej (w odniesieniu do wyceny lokali handlowo-usługowych, w związku z brakiem wystarczającej liczby transakcji nieruchomości lokalowymi o funkcji handlowo-usługowej);
- ⇒ podejścia i metody zastosowane w wycenie nieruchomości w stanie aktualnym: podejście mieszane, metoda pozostałościowa (w przedmiotowej wycenie spełnione są warunki zastosowania metody pozostałościowej określone w par. 16 ust. 3 rwn);
- ⇒ wycenę sporządzono, zatem dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, zgodnego z projektem budowlanym zatwierdzonym prawomocną decyzją pozwolenia na budowę.

9.2 Charakterystyka zastosowanych metod wyceny oraz rodzaju oszacowanej wartości

9.2.1 Definicja wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena (kwota pieniężna), możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (art. 150 ust. 2 ugn., art. 151 ust. 1 ugn oraz pkt 1.2 i 3.3. KSWP 1)

Pojęcie *jej najbardziej prawdopodobna cena* oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą. (pkt 3.4.1. KSWP 1)

Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej. (pkt 3.4.2. KSWP 1)

Pojęcie *określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych* oznacza, że wartość rynkowa może być określana poprzez analizę cen rynkowych dotyczących sprzedaży podobnych nieruchomości, rynkowych dochodów i stóp zwrotu z podobnych nieruchomości oraz rynkowych kosztów. (pkt 3.4.3. KSWP 1)

Pojęcie *strony umowy były od siebie niezależne* – czyli strony, których zawarły transakcje dotyczące nieruchomości przyjmowanych do wyceny jak i strony, które będą zawierały transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie był i nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie. (pkt 3.4.4. KSWP 1)

Pojęcie *nie działały w sytuacji przymusowej* – oznacza, że zarówno każda ze stron zawartych transakcji miała, jak i każda ze stron, która będzie zawierać transakcję ma motywację do jej zawarcia oraz, odpowiednio, nie była i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznanie i że postępują rozsądnie. Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie oraz w sposób rozsądny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później. (pkt 3.4.5. KSWP 1)

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 28 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jizych@atzcs.com

Pojęcie *między stanowczy zamiar zawarcia umowy* – oznacza zarówno osobę, która chciała dokonać zakupu nieruchomości i nie była zmuszona do jej kupna, jak i osobę, która chce dokonać zakupu i nie jest do tego zmuszona. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakiegokolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela. (pkt 3.4.6. KSWP 1)

Pojęcie *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku* – oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową. (pkt 3.4.7. KSWP 1)

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. (pkt 3.5. KSWP 1)

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. (pkt 1.10. KSWP 1)

9.2.2 Uwarunkowania podejścia mieszanego, metody pozostałościowej

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów. (par. 15 rwn)

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość nieruchomości określa się, jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. (par. 16 ust. 1 i 2 rwn)

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki: istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, znany jest rodzaj i zakres przewidywanych robót, w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku. (par. 16 ust. 3 rwn)

Metodę pozostałościową można stosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Metodę pozostałościową najczęściej stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym. (pkt 3.1. i 3.1. NI 4)

Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga określenia najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości. (pkt 3.3. NI 2)

Stosując metodę pozostałościową do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęte założenia i dane, uwzględnione w wycenie, muszą mieć charakter rynkowy i powinny wynikać z przeprowadzonej analizy rynku. (pkt 3.4. NI 4)

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jjezych@atzcs.com

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji (pkt 4.1. NI 4):

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury (pkt 4.1. NI 4):

1. Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
2. Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in. (pkt 5.2.1. do 5.2.6. NI 4): koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień, koszty zakupu nieruchomości, koszty wstępne, koszty budowy, opłaty i inne koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane, koszty finansowania.
3. Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
5. Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego (pkt 4.3. NI 4).

W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji, oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach (pkt 4.4. NI 4).

W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. (pkt 1.14. KSWP 1)

9.2.3 Uwarunkowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze 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 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 wpływające na poziom cen, zwłaszcza na ich zróżnicowanie, a także warunki dokonania transakcji. (art. 153 ust. 1 ugn, par. 4 ust. 1 rwn oraz pkt 3.1. NI 1)

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. (pkt 3.7. NI 1). Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z tym zastrzeżeniem, że ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. (par. 5 ust. 1 i 2 rwn). Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą,

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy. (par. 5 ust. 1 i 3 rwn)

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. (pkt 3.3. NI 1)

Nieruchomość podobną stanowi nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość. (art. 4 pkt 16 ugn oraz pkt 3.2. NI 1)

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. (pkt 3.9. NI 1)

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. (pkt 6.3. NI 1). W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu poprawek. (pkt 6.4. NI 1). W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. (pkt 6.5. NI 1)

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (par. 4 ust. 2 rwn)

Metoda korygowania ceny średniej

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (par. 4 ust. 4 rwn oraz pkt 5.1. NI 1)

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 31 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{jr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu). (pkt 5.2. NI 1)

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. (pkt 6.1. NI 1)

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jizych@atzcs.com

10 Określenie wartości nieruchomości

10.1 Założenia ogólne dotyczące parametrów inwestycji

Zgodnie z otrzymanymi danymi, w ramach budowy zespołu mieszkalnego ma zostać zrealizowana zabudowa o danych wskaźnikowych podanych poniżej.

Pow. użytkowa (m²)	
Mieszkalna (PUM)	1380,11
Liczba mieszkań/domów	11

Założono, iż przedmiotem sprzedaży będą:

⇒ lokale mieszkalne/domy – wycena w podejściu porównawczym;

Określając wartość nieruchomości w stanie na dzień inspekcji inwestycji nie istnieją jeszcze żadne umowy przedwstępne kupna sprzedaży lokali mieszkalnych/domów.

10.2 Oszacowanie wartości projektu deweloperskiego

10.2.1 Oszacowanie wartości jednostkowej powierzchni lokali mieszkalnych

Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

Wyceny lokali mieszkalnych dokonano przy wykorzystaniu posiadanych danych dotyczących transakcji, do jakich doszło na rynku lokalnym w okresie roku 2020 do 2022. W związku z wykorzystaniem w wycenie cen transakcyjnych wyłącznie z okresu poprzedzającego wycenę nie dokonano ich korekty o czynnik związany z upływem czasu. Odrzucono transakcje o cenach skrajnych.

Zestawienie cen transakcyjnych wykorzystanych w wycenie 28 szt. Znajduje się na stronie 21, 22 i 23.

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Ustalenie cech rynkowych wpływających na różnicowanie cen, ich wag oraz zakresu skali ocen

Analiza rynku ma na celu m.in. ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. (pkt 3.5. NI 1). Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen. (pkt 3.6. NI 1)

Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości, analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych, badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, inny wiarygodny sposób. (pkt 3.10. NI 1)

Wagę cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. (pkt 3.8. NI 1)

1	Lokalizacja	30%
2	Stan techniczny	30%
3	Standard	10%
4	Stan zagospodarowania	25%
5	Powierzchnia działki	5%

Ustalenie ceny średniej oraz górnej i dolnej granicy współczynników korygujących

Przy uwzględnieniu przedstawionego powyżej zestawienia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych wyznaczono podstawowe miary różnicowania tych cen, niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej.

Analiza statystyczna cen nieruchomości podobnych

Wskaźniki	Wartość
Cena średnia (zł/m ²)	3 783,80
Cena maksymalna (zł/m ²)	6 588,24
Cena minimalna (zł/m ²)	2 016,60
Górna granica sumy współczynników korygujących	0,5330
Dolna granica sumy współczynników korygujących	1,7412

Cena średnia została ustalona jako średnia arytmetyczna z cen jednostkowych 3 784 zł/m².

Górna granica sumy współczynników korygujących, stanowiąca iloraz ceny maksymalnej oraz ceny średniej, została obliczona na 1,7412.

Dolna granica sumy współczynników korygujących, stanowiąca iloraz ceny minimalnej oraz ceny średniej, została obliczona na 0,5330.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 34 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jizych@atzcs.com

Zakresy współczynników korygujących zostały wyliczone z rozdziałem na poszczególne cechy rynkowe jako iloczyn wagi cechy oraz odpowiednio dolnej lub górnej granicy sumy współczynników korygujących.

Zakresy współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Współczynniki korygujące	
		zakres dolny	zakres górny
Lokalizacja	30%	0,1599	0,5224
Stan techniczny	30%	0,1599	0,5224
Standard	10%	0,0533	0,1741
Stan zagospodarowania	25%	0,1332	0,4353
Powierzchnia działki	5%	0,0266	0,0871
Razem	100%	0,5330	1,7412

Obliczenie wartości jednostkowych nieruchomości

Współczynniki korygujące zostały obliczone przy uwzględnieniu zasady interpolacji – przy założeniu, że wartość 1 m² wycenianego lokalu mieści się między ceną maksymalną a ceną minimalną analizowanego zbioru danych.

W zakresie wycenianych lokali mieszkalnych lokalizację i sąsiedztwo oceniono w wycenie, jako dobre, a standard i funkcjonalność, jako bardzo dobre i dobre. Przyjęto jedną ocenę dla wszystkich lokali – oszacowaną wartość należy traktować jako średnioważoną.

Obliczenie współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynnika korygującego
Lokalizacja	0,1599	0,5224	Korzystna	0,5224
Stan techniczny	0,1599	0,5224	korzystne	0,5224
Standard	0,0533	0,1741	deweloperski	0,0533
stan zagospodarowania	0,1332	0,4353	Korzystne	0,4353
Powierzchnia działki	0,0266	0,0871	Korzystna	0,0871
Razem	0,5330	1,7412	3783,80	1,6203

Wartość jednostkowa lokali mieszkalnych została obliczona przy zastosowaniu wzoru:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Obliczenie wartości jednostkowej powierzchni domów mieszkalnych

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 35 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Cena średnia (zł/m ²)	Wsp. koryg.	Wartość (zł/m ²)	Wartość (zł/m ²) zaokr. do zł
3 783,80	1,6203	6 131,07	6 131

Wartość jednostkową powierzchni określono na **6 131 zł/m²**.

10.2.2 Dane na temat zrealizowanej sprzedaży

Sprzedaż nie została jeszcze rozpoczęta.

10.2.3 Podsumowanie obliczeń

Wartość powierzchni lokali mieszkalnych obliczono przy uwzględnieniu średnioważonej wartości jednostkowej obliczonej w rozdziale 9.2.1.

Obliczona wartość uwzględnia wartość miejsc postojowych.

Wartość lokali mieszkalnych, wraz z komórkami lokatorskimi i m. postojowymi

Wyszczególnienie	Pow. (m ²)	Wartość (zł/m ²) (zł/m-ce)	Wartość (zł)	Wartość (zaokr. do 1000. zł)
Powierzchnie sprzedane	0	0	0	0
Powierzchnie do sprzedaży	1380,11	6 131	8 461 553	8 462 000
Razem				8 462 000

Wartość projektu inwestycyjnego / wartość nieruchomości w stanie projektowanym

Wyszczególnienie	Wartość (zł)
Lokale mieszkalne/domy mieszkalne wraz z m. postojowymi	8 462 000
Razem	8 462 000

W związku z powyższym, wartość projektu deweloperskiego oszacowano na **8 462 000 zł**.

Wartość pojedynczego lokalu wg stanu po zakończeniu inwestycji w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi **769 272 zł**.

10.2.4 Charakterystyka rynku nieruchomości niezabudowanych na badanym obszarze

Dla potrzeb wyceny badaniem objęto:

- rynek cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych (badano transakcje sprzedaży prawa własności),
- obszar powiat garwoliński i powiaty sąsiednie,
- tereny o dominującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- okres: 2019 do 2022 r.,

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 36 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jgzych@atzcs.com

Na przedmiotowym terenie notuje się od dłuższego czasu niezmiennie niewielką ilość transakcji, zarówno nieruchomości niezabudowanymi (w ramach istniejących jeszcze wolnych terenów), jak i zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Charakter zabudowy jest w zdecydowanie mieszkaniowy jednorodzinny z nielicznymi wielorodzinnymi.

Poniżej zestawiono transakcje zawarte w najbliższym sąsiedztwie wycenianej nieruchomości w latach 2019 do 2021 transakcji nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi. Dane dotyczące zrealizowanych transakcji kupna sprzedaży działek. Poniższa tabela zawiera transakcje kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności. W tabeli umieszczono tylko transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych na cele mieszkalne. Tabele tę opracowano na podstawie danych z Biura Geodezji i Katastru.

Tablica 5

Lp.	Data	Lokalizacja	cena transakcyjna	pow. Działki	Przeznaczenie	cena 1 m2
1	2020-08-27	ul. Westerpi	230000,00	660	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	348,484848
2	2020-09-18	ul. Mazowiec	240000,00	694,00	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	345,821326
3	2020-01-14	Stacyjna	380000,00	960,00	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	395,833333
4	2019-05-13	ul. DŁUGA	35000,00	340	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	102,941176
5	2020-01-22		600000,00	3282	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	182,815356
6	2020-02-10	ul. Rubinowa	200000,00	2 370,00	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	84,3881857
7	2020-06-10	ul. Wolna	100000,00	270	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	370,37037
8	2020-08-21	ul. Stacyjna	1230000,00	2110	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	582,938389
9	2021-03-25	ul. Dłużniew	270000,00	926	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	291,576674
10	2020-12-09	ul. Budzeń	230000,00	1 724,00	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	133,410673
11	2019-02-13	Garwolin	326000	694	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	469,740634

Ceny gruntów na badanym obszarze kształtują się średnio na poziomie od około 80 zł/m² do około 600 zł/m². Dane zestawione w tabeli dotyczą nieruchomości, posiadających pełne uzbrojenie, położonych na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z występującymi usługami.

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Zaobserwowano, że największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszą się grunty o każdej powierzchni i atrakcyjnej lokalizacji.

Wyodrębniono następujące atrybuty rynkowe nieruchomości i określono ich procentowy wpływ na wartość rynkową:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
Lokalizacja	20%	Bardzo korzystna
		Korzystna
		Przeciętna
Uwarunkowania inwestycyjne/cechy indywidualne	20%	Bardzo korzystne
		Korzystne
		Średnio korzystne
Powierzchnia terenu	20%	Bardzo korzystna
		Korzystna
		Średnio korzystna
Uwarunkowania dojazdu	20%	Bardzo korzystne
		Korzystne
		Średnio korzystne

kin

10.2.5 Charakterystyka nieruchomości cenie minimalnej i maksymalnej

Lp.	Data	Lokalizacja	cena transakcyjna	pow. Działki	Przeznaczenie	cena 1 m ²
6	2020-02-10	ul. Rubinowa	200000,00	2 370,00	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	84,3881857
8	2020-08-21	ul. Stacyjna	1230000,00	2110	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	582,938389

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 38 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jczych@atzcs.com

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych:

1	lokalizacja	0,4	0,118916044	0,821450613	dobra	0,821450613
2	cechy indywidualne	0,2	0,059458022	0,410725307	dobra	0,410725307
3	powierzchnia	0,2	0,059458022	0,410725307	średnia	0,410725307
4	dostęp do nieruchomości	0,2	0,059458022	0,410725307	dobry	0,410725307
		1	0,297290109	2,053626533	283,8580332	2,053626533
jednostkowa wartość średnia [zł / m ²] =			582,9383886			

2110 1 230 000,00

Oszacowana wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Garwolinie przy ul. Stacyjnej wynosi:

Wartość 1 m² powierzchni: 582,94 zł

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi: **1 230 000 zł**
w zaokrągleniu 1 230 000 zł.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 39 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jjsych@atzcs.com

10.3 Założenia dotyczące kosztów inwestycji obliczenia końcowe

W związku z niskim stopniem zaawansowania inwestycji w wycenie uwzględniono dane na temat planowanych kosztów dokonania inwestycji podanych oszacowanych na podstawie katalogów cen oraz danych od dewelopera. Oszacowano koszt budowy uwzględniając wyburzenie obecnych budynków który szacuje koszt budowy na poziomie 3 800 zł/m² PUM.

Stąd w dalszych obliczeniach wartość dla stanu aktualnego: $WR = WK - (KR + ZI)$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości,
WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,
KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,
ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

Prace budowlane wraz z infrastrukturą		PLN	m ²	PLN/m ²
Koszty budowy		5 244 418	1 380,11	3 800,00
Razem		5 244 418		
Rezerwa na nieprzewidziane wydatki				
Rezerwa		157 333	3%	kosztów budowy
Razem		157 333		
Profesjonalna obsługa projektu				
Profesjonalna obsługa projektu		104 888	2%	kosztów budowy
Razem		104 888		
Prace architektoniczne				
Prace architektoniczne		262 221	5%	kosztów budowy
Razem		262 221		
Inni specjaliści				
Obsługa prawna i księgowa		12 000	2000,0	PLN miesięcznie
Razem		12 000		
Koszty finansowania				
Prowizja bankowa		23 749	1%	kwoty udzielonego kredytu
Odsetki		118 747	3%	kwoty udzielonego kredytu
Ubezpieczenie		5 244		kosztów budowy
Razem		147 741	0,1%	
Inne koszty				
Koszty administracyjne, podatki		24 000	2000 zł	miesięcznie
Razem		24 000		

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 40 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jipych@atzcs.com

Budżet budowy	5 952 600		
Zysk dewelopera	595 260	10%	budżetu budowy
Koszty realizacji inwestycji	6 547 860		
Koszty poniesione	3 869 190	65%	budżetu budowy
Koszty do poniesienia	2 678 670		
OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ			
Wartość inwestycji po ukończeniu	8 462 000		
Koszty do poniesienia	2 678 670		
Wartość rynkowa	5 783 330		
Wartość rynkowa w zaokrągleniu	5 780 000		

Wartość nieruchomości, wg stanu na dzień wyceny jako różnicę między wartością nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji oraz przewidywanych kosztów dokończenia inwestycji, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych oszacowano na **5 780 000 zł**.

Wartość pojedynczego lokalu wg stanu na dzień wyceny w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi 525 455 zł.

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

11 Wynik wyceny oraz jego uzasadnienie

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości (w stanie obecnym) określa się na:

5 780 000 zł (słownie: pięć milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość pojedynczego lokalu wg stanu na dzień wyceny w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:

525 455 zł (słownie: pięćset dwadzieścia pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć złotych)

Wartość projektu deweloperskiego (wartość rynkową nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji) określa się, na:

8 462 000 zł (słownie: osiem milionów sześćdziesiąt dwa tysiące złotych).

Wartość pojedynczego lokalu wg stanu po zakończeniu inwestycji w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:

769 272 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa złote)

Podpis Rzeczoznawcy:



Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości, ustalona na podstawie metodologii przedstawionej w rozdziale 8, stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i, w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody pozostałościowej. W wycenie przyjęto sprzedaż lokali mieszkalnych/domów mieszkalnych na poziomie 5 902 zł/m². Wartość ta posiada uzasadnienie w rynkowych cenach na rynku lokalnym (są również porównywalne do cen w kilku innych realizowanych aktualnie projektach deweloperskich), a przede wszystkim w indywidualnych cechach nieruchomości wycenianej. Wszystkie oszacowane wartości zostały obliczone w kwotach netto (bez uwzględnienia podatku VAT).

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 42 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

12 Klauzule i ograniczenia

- ⇒ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ⇒ Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- ⇒ Oszacowana wartość nie zawiera kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym również podatku VAT). Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy obliczaniu wartości nieruchomości nie uwzględnia się również hipotek obciążających nieruchomość.
- ⇒ Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ⇒ Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów. Zakłada się, iż Zlecaeniodawca przekazał autorowi opracowania wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości.
- ⇒ Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 mies. od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników takich jak: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infr. techn., stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Operat szacunkowy może być aktualizowany w szczególności w związku ze zmianami cen na rynku, zmianami dokonanymi na nieruchomości lub w otoczeniu nieruchomości. Nie aktualizuje się operatu szacunkowego, jeżeli upłynął okres ponad 2 lat od jego sporządzenia bądź zaistniały okoliczności, które w ocenie rzeczoznawcy powodują konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego.

13 Załączniki

- ⇒ Dokumentacja fotograficzna;
- ⇒ Kopie następujących dokumentów:
 - wypis z rejestru gruntów;
 - wyrys z mapy ewidencyjnej;
 - fragmenty projektu.

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpsych@atzcs.com

Dokumentacja fotograficzna



Widok na więźbę dachową

Widok na strop nad piętrem

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 44 -

Garwolin, ul. Stacyjna

www.atacs.com

E-Mail: jzych@atacs.com



Widok na szacowaną działkę

Widok na szacowaną działkę



Widok na całość inwestycji

Ulica dojazdowa/sąsiedztwo



Ulica dojazdowa

Ulica dojazdowa oraz sąsiedztwo

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 45 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jpych@atzcs.com

INFORMACJA O OBSZARACH RYZYKA

W związku z określeniem wartości rynkowej nieruchomości położonej w woj. mazowieckim w Garwolinie, przy ulicy Stacyjnej rzeczoznawca majątkowy na podstawie posiadanej wiedzy, doświadczenia zawodowego określił obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością.

Obszar I – Sytuacja na danym rynku nieruchomości

Na terenie Warszawy odnotowuje się znaczną liczbę obiektów o podobnym charakterze do nieruchomości wycenianej. Duża część podobnych obiektów zlokalizowana jest w pobliżu szacowanej nieruchomości, na rynku przeważają starsze budynki i mieszkalne.

W związku z tym lokale położone w nowym budownictwie powinny cieszyć się stabilnym popytem. Obszar ryzyka oceniono jako przeciętny.

Obszar II – Ryzyko związane z daną nieruchomością

Nieruchomości przeznaczona jest na cele mieszkalne z garażem w części podziemnej. Z uwagi na wysoką jakość budynku, dobre położenie z punktu widzenia dostępności głównych dróg komunikacyjnych. Przedmiotowa nieruchomość jest położona blisko centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W bezpośredniej okolicy planowane jest zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna lub usługowa.

Przedmiotowa nieruchomość po zakończeniu budowy będzie atrakcyjna ze względu na jej wiek tzn. stan techniczny i standard wykończenia oraz lokalizację, oraz dostosowanie wielkości i funkcjonalności do oczekiwań rynku.

Nieruchomość posiada korzystne położenie z punktu widzenia dostępność głównych dróg komunikacyjnych miasta. Co umożliwia dalszy jej rozwój.

Lokalizacja dobra. Nie przewiduje się pogorszenia lokalizacji nieruchomości z uwagi na uwarunkowania położenie z dogodnym dojazdem.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Stacyjnej.

Obszar ryzyka oceniono jako znikomy

Obszar III – Przyszły poziom cenowy

Prognozy dotyczące rynku nieruchomości są trudne do przewidzenia. Ogólnodostępne publikacje dotyczące prognoz rynku nieruchomości są często ze sobą sprzeczne i ewentualne wzrosty lub spadki cen uzależnione są od sytuacji gospodarczej na rynku międzynarodowym, krajowym oraz sytuacji na rynku lokalnym dla tego segmentu nieruchomości. Obszar ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością nie odbiega od ryzyka w porównaniu z innymi nieruchomościami dla tego segmentu na badanym rynku.

Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 46 -

Garwolin, ul. Stacyjna	
www.atzcs.com	E-Mail: jzych@atzcs.com

Analizując sytuację gospodarczą kraju, który charakteryzuje się stabilizacją gospodarczą, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości lokali mieszkalnych, jak również stawki czynszów za powierzchnie handlowo usługowe będą się utrzymywały na stałym poziomie

Okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku w aktualnym stanie użytkowania, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czasu potrzebnego do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę stan rynku oraz cechy i atrybuty przedmiotowej nieruchomości realna jest przy ich ekspozycji na rynku w okresie do 12 miesięcy, licząc od daty sporządzenia wyceny. Określona wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą relacji popytu-podaży na rynku lokalnym.
Z uwagi na powyższe obszary ryzyka oceniono jako przeciętne.

Reasumując: Wskazane obszary ryzyka dla wycenianej nieruchomości oceniono jako przeciętne.

Sporządzono 9 stycznia 2023 r.

Jacek Zych



Warszawa, 9 stycznia 2023 r.

- Strona 47 -

raport z wyceny przedmiotu Zastawu na Rachunku Bankowym (załącznik nr 3)



**RAPORT Z USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ
RACHUNKU BANKOWEGO SPÓŁKI**

DOMY GARWOLIN SP. Z O.O.

**NA POTRZEBY USTANOWIENIA
ZABEZPIECZENIA EMISJI OBLIGACJI**

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 2 z 9

Warszawa, 20 lutego 2023 roku

RAPORT Z USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ RACHUNKU BANKOWEGO SPÓŁKI

**Domy Garwolin Sp. z o.o.
na dzień 31 stycznia 2023 roku**

1. Określenie przedmiotu zlecenia

Zgodnie z umową z Domy Garwolin Sp. z o.o. („Klient”) sporządziliśmy raport z ustalenia wartości godziwej bieżącego rachunku bankowego na dzień 31 stycznia 2023 roku. Spółka fintank (dawniej: Robert Pabich) sp. z o.o. („Podmiot Wyceniający”) jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, zarejestrowanym w rejestrze prowadzonym przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 4081, która specjalizuje się w wycenie aktywów finansowych. Celem raportu jest wycena bieżącego rachunku bankowego dla potrzeb ustanowienia na nim zastawu rejestrowego zabezpieczającego emisję obligacji („Wycena”). Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych i rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Pomiędzy Podmiotem Wyceniającym a Klientem nie występują bezpośrednie powiązania osobowe ani kapitałowe. Powyższe oświadczenie dotyczy również podmiotów kontrolowanych przez Podmiot Wyceniający, pracowników Podmiotu Wyceniającego oraz osoby blisko związane z pracownikami Podmiotu Wyceniającego. Nie jesteśmy biegłym

fintank
consulting

fintank sp. z o.o.
ul. Domaniewska 44 lok. 601
02-672 Warszawa
NIP: 897-182-63-91
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie
XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000627891
Kapitał zakładowy 5.000 PLN

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 3 z 9

rewidentem żadnego z tych podmiotów. Nie identyfikujemy również żadnego konfliktu interesów w związku z realizacją Wyceny i sporządzeniem niniejszego Raportu z Wyceny („Raport”). Spełniamy zatem wymagania określone w art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach w zakresie bezstronności i niezależności.

Zawarte w Raporcie dane, założenia oraz wnioski są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami i zostały przedstawione zgodnie z naszą najlepszą wiedzą. Zlecenie Wyceny i sporządzenia niniejszego Raportu nie było uwarunkowane przygotowaniem lub przedstawieniem w Raporcie wniosków i konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami. Nasze wynagrodzenie nie jest uzależnione od przedstawienia w Raporcie wyników ze z góry zakładanymi wartościami przedmiotu wyceny, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny ani konkluzji Raportu korzystnej dla Klienta. Nasze analizy, opinie i konkluzje przedstawione w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.

2. Określenie aktywa podlegającego wycenie

Przedmiotem wyceny jest bieżący rachunek bankowy o numerze 71 8015 0004 0072 9943 2070 0001 prowadzony przez Warszawski Bank Spółdzielczy na rzecz spółki Domy Garwolin Sp. z o.o. („Rachunek”).

3. Określenie źródła danych do wyceny

Raport został przygotowany na podstawie informacji przedstawionych przez Klienta, w szczególności do ustalenia wartości godziwej wykorzystano umowę ramową pakietu Twój Biznes (określającą między innymi warunki prowadzenia rachunku bieżącego Klienta) zawartą z Warszawskim Bankiem Spółdzielczym 27 czerwca 2022 roku, potwierdzenie otwarcia rachunku bieżącego Twój Biznes o numerze 71 8015 0004 0072 9943 2070 0001 z dnia 27 czerwca 2022 roku, wyciąg z rachunku (lista operacji za okres od 1 czerwca 2022 do 31 stycznia 2023), warunki emisji obligacji, sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania oraz dane rejestrowe z Krajowego Rejestru Sądowego.

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 4 z 9

4. Autor wyceny

Autorami niniejszej wyceny są Robert Pabich oraz Adam Kołaczyk.

Robert Pabich od ponad 20 lat pracuje w audycie i finansach, w latach 2001-2014 w Arthur Andersen, Ernst&Young i Deloitte ostatnio na stanowisku dyrektora audytu. W roku 2007 roku uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta. W tym czasie zrealizował m.in. audyty sprawozdań finansowych oraz usługi biegłego rewidenta przy Prospekcie Emisyjnym m.in. grupy kapitałowej Tarczyński oraz grupy Kapitałowej Impel na potrzeby IPO (pierwsza emisja akcji na GPW). W latach 2014-2016 dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finanse) gdzie odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W roku 2016 pełniąc funkcje dyrektora finansowego w grupie Dijo odpowiadał za finanse (kontroling finansowy i produkcyjny, dział księgowy, kadry i płace IT). Od 2014 niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC Rokita S.A., od 2018 roku niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC EXOL S.A. Od 2016 w zarządzie fintank (dawniej: Robert Pabich) sp. z o.o. specjalizującej się w wycenach.

Adam Kołaczyk ma ponad 25 lat doświadczenia zawodowego w finansach, audycie, rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych wg MSSF i ustawy o rachunkowości, sprawozdawczości instytucji finansowych i zarządzaniu ryzykiem kredytowym i rynkowym. W latach 1996-2002 pracował w dziale Audytu i Doradztwa Biznesowego Arthur Andersen. W latach 2002-2020 w Deloitte (od 2008 roku w roli Partnera), gdzie współpracował głównie z instytucjami finansowymi i spółkami giełdowymi doradzając im w rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych według MSSF i Ustawy o Rachunkowości, zarządzaniu ryzykiem, wdrożeniach wymogów regulacyjnych, a także rozwijał i wdrażał systemy informatyczne służących do wyceny instrumentów finansowych. Brał również udział w projektach due diligence banków, przedsiębiorstw i portfeli wierzytelności oraz przeglądach jakości aktywów w bankach (asset quality reviews).

5. Określenie metodologii wyceny

Warunki Emisji Obligacji, których emisja ma być zabezpieczona na Rachunku, nie określiły w jakiej wartości ma być sporządzona Wycena. Uważamy, że właściwym podejściem jest sporządzenie Wyceny do wartości godziwej.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 28 ust. 6:

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

Podobnie wartość godziwą definiują zapisy Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) 13 Wycena wartości godziwej (par. 2):

„Wartość godziwa nie jest wyceną specyficzną dla danej jednostki, lecz wyceną opartą na danych rynkowych. W przypadku niektórych aktywów i zobowiązań może istnieć dostęp do obserwowalnych transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cena wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów lub ma zobowiązanie).”

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 6 z 9

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych:

„§ 14. 1. Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

§ 15. Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- 1) wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- 2) oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- 3) zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- 4) oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- 5) oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.”

Zawarte w par. 15 rozporządzenia metody wyceny są wymienione w tzw. hierarchii ważności zasad wyceny (hierarchii wartości godziwej) określonej przez MSSF 13, a także w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. Zgodnie z tymi dokumentami wycena powinna być przeprowadzona według najwyższej możliwej hierarchii. Zgodnie z art. 24 rozporządzenia

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 7 z 9

Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych:

„1. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:

- 1) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej);
- 2) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1, cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej);
- 3) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1 i 2, wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).”

Analogiczne przepisy znajdują się w zapisach Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13 Wycena wartości godziwej:

„72. W celu zwiększenia spójności i porównywalności wycen wartości godziwej i powiązanych ujawnianych informacji w niniejszym standardzie ustanowiono hierarchię klasyfikacji na trzech poziomach (zob. paragrafy 76–90) danych wejściowych na potrzeby technik wyceny stosowanych do wyceny wartości godziwej. W hierarchii wartości godziwej najwyższy priorytet nadano cenom notowanym (niepodlegającym korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania (dane wejściowe na poziomie 1), zaś najniższy priorytet – nieobserwowalnym danym wejściowym (dane wejściowe na poziomie 3).”

W analizowanym przypadku dostępne są wyłącznie dane nieobserwowalne tj. informacje o transakcjach i saldzie na Rachunku na dzień Wyceny. W konsekwencji Wycena musi być przeprowadzona hierarchią 3 wartości godziwej, ponieważ nie ma możliwości wyceny na poziomie 1 ani 2.

Uważamy, że wartością godziwą Rachunku jest saldo środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku na dzień Wyceny, pomniejszone o ewentualne korekty dotyczące ryzyka

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 8 z 9

kredytowego banku prowadzącego Rachunek, oraz pomniejszone o prawa osób trzecich (innych niż obligatariusze zabezpieczeni na Rachunku) do środków na Rachunku.

Dostępne dane finansowe oraz dane w zakresie wymogów adekwatności kapitałowej Warszawskiego Banku Spółdzielczego wskazują na dobrą rentowność banku oraz spełnienie (przekroczenie) minimalnych współczynników kapitałowych określonych dla banku przez KNF. W efekcie dane te nie wskazują na występowanie na dzień Wyceny ryzyka upadłości banku i konieczności korygowania salda Rachunku z tytułu ryzyka kredytowego.

Na podstawie przekazanych informacji nie zidentyfikowaliśmy również praw osób trzecich do środków na Rachunku.

W rezultacie wartością godziwą Rachunku jest saldo środków pieniężnych na dzień Wyceny.

Raport z ustalenia wartości godziwej rachunku bankowego spółki
Domy Garwolin Sp. z o.o.

Strona 9 z 9

6. Ustalenie wartości godziwej

Na podstawie przedstawionej dokumentacji na dzień 31 stycznia 2023 roku szacujemy wartość godziwą bieżącego rachunku bankowego „Twój Biznes” o numerze:

71 8015 0004 0072 9943 2070 0001

prowadzonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy na rzecz Domy Garwolin Sp. z o.o. na kwotę:

135,00 PLN (słownie: sto trzydzieści pięć złotych)

Celem Raportu jest wycena bieżącego rachunku bankowego dla potrzeb ustanowienia na nim zastawu rejestrowego zabezpieczającego emisję obligacji. Raport nie może być wykorzystywany w innych celach ani przez inne podmioty aniżeli Klient.

W imieniu fintank sp. z o.o.:

Robert Pabich
Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Robert Grzegorz
Pabich
Data: 2023.02.20 13:14:00 CET

Członek Zarządu
Biegły rewident nr ewid. 11179

Adam Kołaczyk
Adam Michał Kołaczyk
Digitally signed by
Adam Michał Kołaczyk
Date: 2023.02.20
13:14:00 +01'00'
Członek Zarządu
Biegły rewident nr ewid. 13216

Załącznik 5 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: obligacje@pcdm.pl

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa– Prosper Capital Dom Maklerski S.A.	ul. Waryńskiego 3A
2	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Jana Pawła II 11
3	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
4	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
5	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
6	Lublin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
7	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
8	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
9	Warszawa – Oak Capital sp. z o.o.	ul. Migdałowa 4

ZAŁĄCZNIK 6 – FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE
Formularz Zapisu na Obligacje Serii A Domy Garwolin sp. z o.o.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii A spółki Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Flory 3/4, 00-586 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: 0000851234, posiadająca numer NIP: 5252829806, numer REGON: 386583212, o kapitale zakładowym 7.000,00 zł pokrytym w całości (dalej „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii A emitowane są na mocy Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii A. Obligacje Serii A przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Dokumencie Ofertowym Obligacji Serii A 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		
IMIE I NAZWISKO <small>(osoba fizyczna)</small> NAZWA <small>wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej</small>			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY <small>(jeśli inny)</small>			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA <small>(jeśli brak PESEL)</small>	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
OSOBA PRAWNA			
NIP		REGON	
KRS			
DANE TELE KONTAKTOWE			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			
DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA/ REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ			
IMIE 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. Wpłata na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii A Domy Garwolin sp. z o.o. - [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

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Dokumentu Ofertowego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Domy Garwolin sp. z o.o. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy Zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Dokumencie Ofertowym.
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).
Oświadczam, że zobowiązuję się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligacje albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.
Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy instrument finansowy nie uwzględnia „czynnika zrównoważonego rozwoju” o których mowa w art. 2 pkt 24 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (Dz. Urz. UE L 317 z 09.12.2019, str. 1, z późn. zm.), tj. przyczyniających się do realizacji celu środowiskowego, społecznego i pracowniczego, kwestii dotyczących poszanowania praw człowieka oraz przeciwdziałania korupcji i przekupstwu – tym samym nie odpowiada celom i potrzebom inwestycyjnym związanym ze zrównoważonym rozwojem. Pomimo otrzymania powyższego ostrzeżenia, oświadczam że: chcę zainwestować w instrument finansowy będący przedmiotem niniejszego zapisu i zamierzam go nabyć wyłącznie z własnej inicjatywy oraz rozumiem i akceptuję fakt, iż inwestowanie w ten instrument finansowy wiąże się z ryzykiem dla zrównoważonego rozwoju tj. zdarzeń lub warunków środowiskowych, społecznych lub związanych z zarządzaniem (ład korporacyjny), które – jeżeli wystąpią - mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na wartość inwestycji, jak określono w unijnych przepisach sektorowych.
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 Domy Garwolin sp. z o.o. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaniem ofertą publiczną Obligacji Serii A (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 związanych z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii A (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 A 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

Załącznik 7 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń**UMOWA****o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń**

zawarta dnia 21 lutego 2023 r. w Warszawie

pomiędzy:

Domy Garwolin sp. z o.o. w Warszawie, adres ul. Flory 3 lok. 4 00 - 586 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 851234, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł wniesionym i wpłaconym w całości, REGON: 386583212, NIP: 5252829806,

reprezentowaną przez:

Wiesławę Tracz – Prezesa Zarządu, e-mail: wieslawa.tracz@domygarwolin.pl,

uprawnionej 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, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310,

reprezentowaną przez:

Piotra Skrzyneckiego – Prezesa Zarządu, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z załączonym pełnomocnictwem, określanym dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**, zwanymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 4.000 (czterech tysięcy) Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A m. in. poprzez: (1) ustanowienie zastawu, (2) ustanowienie hipoteki, (3) wystawienie weksla;
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć Umowę Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 1. Definicje.

1. Użytych w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
 - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu** - PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska

6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz Umowy 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**. W zakresie określonym treścią art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie działa jako **Administrator Zastawu**.

- b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenia Emitenta złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń: (1) 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 A, (2) co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu ustanowienia zastawu rejestrowego na Rachunku Bankowym, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz z ograniczeniem do Rachunku Bankowego, (3) co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu ustanowienia Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz z ograniczeniem do Nieruchomości;
- c. **Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela** - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do kwoty: (1) sumy wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej, (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł, złożone przez Poręczyciela, z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- d. **Akty Poddania się Egzekucji Wspólników Emitenta** - oświadczenia każdego ze Wspólników Emitenta, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, ograniczone wyłącznie do Udziałów Emitenta, złożone z tytułu ustanowienia zastawu rejestrowego na Udziałach, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- e. **Emitent** - Domy Garwolin sp. z o.o. w Warszawie, adres ul. Flory 3 lok. 4 00 - 586 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 851234, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł wniesionym i wpłaconym w całości, REGON: 386583212, NIP: 5252829806,
- f. **Hipoteka** - oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach oraz art. 65 i art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustanowioną na Nieruchomościach Wydzielonych, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki stanowiącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym;

- g. **Nieruchomość** - oznacza prawo własności działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, obręb miasto Garwolin, o łącznej powierzchni 0,2110 ha, położonych w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SIG1/00073812/6;
- h. **Nieruchomości Wydzielone** - oznacza lokale wskazane w Operacie Szacunkowym z dnia 9 stycznia 2023 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Jacka Zych na str. 13 i następnych, określone numerami: 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, które zostaną wydzielone z Nieruchomości do odrębnych ksiąg wieczystych;
- i. **Obligacje Serii A** - 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:
- brak formy dokumentu,
 - ilość do 4.000 (czterech tysięcy) sztuk,
 - wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc 00/100) zł,
 - oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 12,50 % (dwanaście 50/100 procent) rocznie, płatne kwartalnie,
 - termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym dnia 10 września 2024 r.;
- j. **Obligatariusz** - osoba będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii A;
- k. **Poreczyciel** - zam. ul. Kierbedzia 8 lok. 124, 00-728 Warszawa, PESEL: 74092000589;
- l. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii A** - projekt z dnia 21 lutego 2023 r. Warunków Emisji Obligacji Serii A, aktualny na dzień zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń;
- m. **Rachunek Bankowy** - oznacza rachunek bankowy o numerze: 71 8015 0004 0072 9943 2070 0001 prowadzony przez Warszawski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Warszawie na rzecz Emitenta, będący podstawowym rachunkiem obrotowym Emitenta, na wierzytelnościach z którego zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy;
- n. **Udziały Emitenta** - 140 (sto czterdzieści) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (sto 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 7.000,00 (siedem tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólników Emitenta;
- o. **Umowa Administratora Zabezpieczeń** - ta umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
- p. **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 A;
- q. **Warunki Emisji Obligacji Serii A** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii A, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii A;
- r. **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;
- s. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności:

- i. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń,
- ii. roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,
- iii. roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Projektu Warunków Emisji,
- iv. roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,
- v. roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,
- vi. roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji;
- t. **Wspólnicy Emitenta** - oznacza łącznie lub osobno:
 - i. Wiesławę Tracz zam. ul. Kierbedzia 8 lok. 124, 00-728 Warszawa, PESEL: 74092000589,
 - ii. Ostinato Bis sp. z o.o. w Warszawie, adres ul. Kierbedzia 8 lok. 124, 00-728 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 843309, o kapitale zakładowym wynoszącym 543.500,00 zł wniesionym i wpłaconym w całości, REGON: 386152156, NIP: 5213897608,
 - iii. Ostinato sp. z o.o. w Warszawie, adres ul. Kierbedzia 8 lok. 124, 00-728 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 782154, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł wniesionym i wpłaconym w całości, REGON: 383297173, NIP: 5213865494,
 - iv. Łazurowa 1 sp. z o.o. w Warszawie, adres ul. Kierbedzia 8 lok. 124, 00-728 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 792347, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł wniesionym i wpłaconym w całości, REGON: 383728561, NIP: 5213869693;
- u. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie Weksel wraz z Umową Wekslową, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, zastaw rejestrowy na Rachunku Bankowym, zastaw rejestrowy na Udziałach, poręczenie Poręczyciela, Hipotekę, Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela, Akt Poddania się Egzekucji Wspólników Emitenta.
- 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 A,
- 4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii A, po ich przyjęciu.
- 5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii A zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie Administratora Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii A. W razie sprzeczności umowy z Warunkami Emisji Obligacji Serii A, w szczególności co do terminów ustanowienia Zabezpieczeń lub kwot poszczególnych Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii A.
- 6. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii A przewidywały inne niż przewidziane Umową Administratora Zabezpieczeń Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

1. Emitent oświadcza, że:

- a. do dokonania emisji Obligacji Serii A oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy jest potrzebna uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta; Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń egzemplarz takiej uchwały w terminie 5 (pięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń,
 - b. umowa spółki Emitenta nie przewiduje uzyskania zgody zgromadzenia wspólników na ustanowienie zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu,
 - c. co do Poręczyciela, Emitenta, Wspólnika Emitenta nie toczą się żadne postępowania restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłyby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
 - d. Poręczyciel, Emitent, Wspólnik Emitenta nie posiadają zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
 - e. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących Wspólnikowi Emitenta do Udziałów Emitenta, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, skierowanych do Udziałów Emitenta, ani też wobec Wspólnika Emitenta nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłyby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności Zastawu Rejestrowego,
 - f. Nieruchomości nie są zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2187 ze zm.),
 - g. Nieruchomości, poza prawami i roszczeniami ujawnionymi w ich księgach wieczystych, nie są obciążone 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 Nieruchomości lub Nieruchomości Wydzielonych takimi prawami lub roszczeniami,
 - h. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących obecnym właścicielom do poszczególnych Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparyacyjnych skierowanych do Nieruchomości lub ich części,
 - i. na poszczególnych Nieruchomościach nie znajdują się jakiegokolwiek obiekty archeologiczne, paleontologiczne lub pomniki przyrody.
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta.
 3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Umowie Administratora Zabezpieczeń, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.

**Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń,
Administratora Zastawu, Administratora Hipoteki.**

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29, art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz art. 4 ust. 4 Ustawy o

Zastawie Rejestrowym, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie:

- a. w zakresie Hipoteki - Administratorem Hipoteki,
 - b. w zakresie Zastawu Rejestrowego - Administratorem Zastawu,
 - c. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,
- zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
3. Zastaw rejestrowy na Udziałach Emitenta, zastaw rejestrowy na Rachunku Bankowym, Hipoteka, są wspólne i równorzędne dla wierzytelności z obligacji serii A, oraz obligacji kolejnych serii emitowanych przez Emitenta celem sfinansowania tego samego projektu inwestycyjnego (celu emisji) w przypadku spełnienia przez Emitenta łącznie następujących warunków:
- a. zawarcia przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń umowy o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii przed planowaną przez Emitenta emisją lub emisjami;
 - b. odpowiedniej modyfikacji Umowy Administratora Zabezpieczeń lub ustanowionych na jej podstawie zabezpieczeń, w celu uwzględnienia przyszłych wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii,
 - c. spełnienie wymagań wynikających z Warunków Emisji Serii A oraz warunków emisji obligacji kolejnej serii.
4. Łączna wartość nominalna obligacji wszystkich emisji, o których mowa w ust. 3, łącznie z emisją Obligacji Serii A, nie przekroczy kwoty 4.000.000,00 (czterech milionów 00/100) zł. Równorzędność oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia z Udziałów Emitenta będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, z którego uzyskane kwoty będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje zabezpieczone Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta). Za równorzędne i wspólne uznawane będzie wpisanie łącznie wierzytelności z obligacji opisywanych serii w jednym zastawie rejestrowym lub jednej więcej hipotek z zastrzeżeniem prawa równego zaspokojenia.
5. W celu realizacji powyższych założeń Administrator Zastawu zobowiązany i uprawniony jest do składania odpowiednich oświadczeń mających na celu osiągnięcie cech wspólności oraz równorzędności dla Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta, w tym w szczególności zawierania aneksów do umowy zastawniczej oraz składania wniosków do rejestru zastawów.

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 Administratora Zabezpieczeń i dokumenty ustanawiające poszczególne zabezpieczenia 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: biuro@pskrp.pl (czynności administracyjne), Piotr Skrzynecki e-mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl, Paweł Kruk email:

pawel.kruk@pskrp.pl,

b. Emitent: wieslawa.tracz@domygarwolin.pl.

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 Wierzytelności Umowne oraz Rachunek Bankowy 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 (kontroli) Zabezpieczeń i ich przedmiotu.
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 13 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A,
 - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
 - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A,
 - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
 - e. informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12, 14, 16 - 18 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 A 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 10, 12, 14, 16 - 18
3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.
 4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
 5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
 - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
 - b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - c. świadczenie dodatkowe,
 - d. świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,
 - e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii A,
 - f. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji Serii A,
- 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 z Rachunku Bankowego, Udziałów, Nieruchomości Wydzielonych, zaspokojeniu lub zabezpieczeniu (w wypadku braku wymagalności) podlegają wszystkie zabezpieczone zastawem rejestrowym lub 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 zastawu lub Hipoteki) do dnia jej wymagalności, po którym wyda uprawnionym te środki, stosownie do treści ust. 6,
- oraz z zastrzeżeniem równorzędności zastawów rejestrowych oraz Hipoteki, o których mowa w art. 3 ust 3 - 5 Umowy Administratora Zabezpieczeń oraz w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A.
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 A. 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 Administratora Zabezpieczeń do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
 9. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową Administratora Zabezpieczeń są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy Administratora Zabezpieczeń.
 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 i przedmiotów zabezpieczenia.
12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń.
 13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane niewykonaniem Umowy Administratora Zabezpieczeń w przypadkach, w których do wykonania Umowy Administratora Zabezpieczeń 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: 15.000,00 (piętnaście tysięcy 00/100) zł,
 - b. pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń:
 - i. 500,00 (pięćset 00/100) zł miesięcznie, w wymiarze do 2 (dwóch) godzin;
 - ii. 300,00 (trzysta 00/100) zł za godzinę, w wypadku przekroczenia w danym miesiącu wskazanego wyżej limitu, rozliczane z dokładnością do 15 minut,
 - c. wynagrodzenie z tytułu podjęcia czynności zmierzających do wykonania zabezpieczenia (zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych): 12.500,00 (dwanaście tysięcy pięćset 00/100) zł 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, powiększonej o kwotę 1.500,00 (jeden tysiąc pięćset 00/100) zł z tytułu wynagrodzenia za organizację Zgromadzenia Obligatariuszy oraz wynagrodzenia godzinowego za prowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy w kwocie 300,00 (trzysta 00/100) zł za godzinę, 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 miesiąc z dołu, począwszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii A,
 - 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 A 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 A.
5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii A, 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 A, 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 A 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 do Dnia Przydziału Obligacji Serii A.

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 A 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 objętych Obligacji Serii A Emitenta,
 - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii A Emitenta.
3. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych Weksli, przy czym ich treść musi zachować warunki określone w ust. 2 lit. a – h, z tym zastrzeżeniem że Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wskazania Administratora Zabezpieczeń jako remitenta stosownie do treści art. 108 KC; po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
 - a. ze względu na brak uregulowania wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zrealizowania praw wynikających z Zabezpieczeń,
 - b. Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował Wekslem.
4. Obowiązek zwrotu przewidziany w ust. 1 pkt i. dotyczy również dalszych Weksli wystawionych zgodnie z warunkami ust. 2 i nie wykorzystanych przez Administratora Zabezpieczeń.
5. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o każdym wypełnionym i wystawionym wekslu, wskazując w wiadomości sumy, na które zostały wypełnione lub wystawione poszczególne weksle oraz łączną sumę wypełnionych i wystawionych weksli.

Artykuł 10. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, 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 A.
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,
- określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
 - uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

Artykuł 11. Zastaw rejestrowy na Rachunku Bankowym.

- Emitent zobowiązuje się do zawarcia, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, umowę zastawu rejestrowego na Rachunku Bankowym.
- Emitent zapewnia, że Rachunek Bankowy nie zostanie obciążony jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed zastawem rejestrowym, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację zastawu rejestrowego.
- Zasadnicza treść umowy zastawu rejestrowego przewidywać będzie postanowienia:
 - najwyższa suma zabezpieczenia wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A,
 - zakazujące wypowiedzenia lub rozwiązania umowy Rachunku Bankowego przed terminem wykupu Obligacji Serii A,
 - zakazujące dalszego obciążania Rachunku Bankowego;
 - nakazujące notyfikację Zastawu Rejestrowego w banku prowadzącym Rachunek Bankowy,
 - przewidujące zaspokojenie zastawnika w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność wierzytelności z Rachunku Bankowego, przy czym decyzja o sposobie zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych należy do Administratora Zabezpieczeń,
 - w przypadku wyboru zaspokojenia w trybie przejęcia na własność wartość wierzytelności z Rachunku Bankowego zostanie oszacowana w ich wartości nominalnej,
- Emitent zobowiązuje się do udzielenia Administratorowi Zastawu (jego przedstawicielowi) nieodwołalnego pełnomocnictwa do Rachunku Bankowego na okres do dnia wygaśnięcia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, o zakresie opisanym w p. 7.5.13 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A w szczególności do: (i) dokonywania przelewu środków z Rachunku Bankowego na rachunek Agenta Płatności lub Administratora Zastawu w wypadku wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) pobierania wyciągów z Rachunku Bankowego, w tym za pośrednictwem kanału elektronicznego, (iii) dostępu (wglądu) do Rachunku Bankowego przez kanał elektroniczny.
- Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego zostanie złożony do właściwego sądu niezwłocznie po zawarciu Umowy Zastawu Rejestrowego. Każda ze Stron ma obowiązek podejmować wszystkie wymagane stanem sprawy czynności faktyczne i prawne mające na celu wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów.
- W wypadku zmian Umowy Zastawu Rejestrowego, Strony ujawnią zmiany, w tym poprzez zmianę wpisu lub złożenie dokumentów do akt rejestrowych, niezwłocznie po dokonaniu tych zmian.

Artykuł 12. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta z Rachunku Bankowego.

- Emitent zobowiązuje się do złożenia, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego na

Rachunku Bankowym, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Zastawu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z wierzytelności z Rachunku Bankowego obciążonych zastawem rejestrowym, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:

- a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administratora Zastawu decyzji o skierowaniu Wierzytelności Zabezpieczonych do egzekucji z Rachunku Bankowego, przy czym wola ta zostanie odzwierciedlona w dokumencie z podpisem notarialnie poświadczonym wskazującym sumę równą półtorakrotności wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych,
- b. określając 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. Poręczenie Poręczyciela.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel zawrze z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Poręczenia, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, na mocy której Poręczyciel zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty, w wypadku gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał:
 - a. wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie okresy odsetkowe, oraz
 - b. wierzytelności z tytułu kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
2. Poręczenie zostanie udzielone do sumy odpowiadającej 100 % (sto procent) łącznej wartości nominalnej odsetek za wszystkie okresy odsetkowe od przydzielonych Obligacji Serii A, powiększonej o kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł, na okres do dnia 31 grudnia 2028 r.
3. W przypadku określonym w ust. 1 lit b. Poręczyciel zobowiązany będzie zapłacić zaliczkowo pełną kwotę wskazaną przez Administratora Zabezpieczeń w pisemnym wezwaniu, a Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do rozliczenia się, po całkowitym zamknięciu dochodzenia i realizacji wszystkich Zabezpieczeń, z Poręczycielem i zwrotu nadwyżki wpłaconych środków, w przypadku gdy suma faktycznie poniesionych wydatków z tytułu kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, okaże się niższa niż maksymalny próg odpowiedzialności Poręczyciela.
4. Poręczenie wygasa z chwilą zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

Artykuł 14. Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu Umowy Poręczenia, złoży w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej sumie 100 % (sto procent) łącznej wartości nominalnej odsetek za wszystkie okresy odsetkowe od

przydzielonych Obligacji Serii A powiększonej o kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.

2. Oświadczenie to zawierać będą postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych 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 Poręczyciela wskazany w Umowie Poręczenia;
 - 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 15. Zastaw rejestrowy na Udziałach Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik Emitenta zawrze z Administratorem Zastawu, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, umowę zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta.
2. Emitent zapewnia, że Udziały Emitenta nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed zastawem rejestrowym na Udziałach Emitenta, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta.
3. Zasadnicza treść umowy Zastawu Rejestrowego przewidywać będzie postanowienia:
 - a. najwyższa suma zabezpieczenia wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A,
 - b. zakazujące zbycia Przedmiotu Zastawu,
 - c. nakazujące ujawnienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta w księdze udziałów Emitenta,
 - d. brak prawa głosu dla zastawnika (Administratora Zastawu),
 - e. zakazująca dalszego obciążania Udziałów Emitenta;
 - f. zakazujące umorzenia Udziałów Emitenta przed terminem zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - g. przewidujące zaspokojenie zastawnika (Administratora Zastawu) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Udziałów Emitenta lub w trybie licytacji, przy czym decyzja o sposobie zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych należy do Administratora Zastawu,
 - h. w przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność wartość Udziałów Emitenta zostanie oszacowana przez wskazanego przez Administratora Zabezpieczeń biegłego rewidenta,
 - i. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej,
4. Wniosek o wpis zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta zostanie złożony do właściwego sądu niezwłocznie po zawarciu umowy Zastawu Rejestrowego, w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni od dnia zawarcia umowy zastawu

rejestrowego. Każda ze Stron oraz Wspólnicy Emitenta mają obowiązek podejmować wszystkie wymagane stanem sprawy czynności faktyczne i prawne mające na celu wpis zastawu rejestrowego na Udziałach Emitenta do rejestru zastawów oraz wpisy późniejszych modyfikacji zastawu.

5. W wypadku zmian umowy zastawu rejestrowego, Strony ujawnią zmiany, w tym poprzez zmianę wpisu zastawu lub zmianę treści wpisu w księdze udziałów, niezwłocznie po dokonaniu tych zmian.

Artykuł 16. Akt Poddania się Egzekucji Wspólników Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu umowy zastawu rejestrowego, każdy Wspólnik Emitenta złoży, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy na rzecz Administratora Zastawu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z Udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. Oświadczenia te zawierać będą postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administratora Zastawu decyzji o skierowaniu wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 7 ust. 1 lit c do egzekucji z Udziałów Emitenta, przy czym do udowodnienia tego zdarzenia wystarczy złożenie przez Administratora Zastawu oświadczenia (ujawnienie woli podjęcia decyzji) w formie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym; Administrator Zastawu może żądać nadania klauzuli wykonalności do wysokości półtorakrotności sumy wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych kierowanych do egzekucji z Udziałów Emitenta, chyba że podejmie decyzję, o której mowa w ust. 3
 - b. określające termin, do którego Administrator Zastawu może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2028 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zastawu do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zastawu bez ograniczeń.
3. Administrator Zastawu ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Wspólnika Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji z Udziałów Emitenta w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

Artykuł 17. Hipoteka na Nieruchomościach Wydzielonych.

1. Emitent zobowiązuje się do złożenia, stosownie do procedury i terminów określonych w p. 7.3.2. Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A, oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach oraz art. 65 i art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o ustanowieniu hipoteki łącznej określonej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych określonych jako lokale: 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B. Suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki do księgi wieczystej, która zostanie założona dla każdej z Nieruchomości Wydzielonych. Strony postępowania wieczystoksięgowego nie będą uprawnione do cofnięcia wniosku o wpis Hipoteki.

3. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, Emitent ani żaden inny podmiot nie złoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki dla Nieruchomości Wydzielonych określonych jako lokale: 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B.
4. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości Wydzielone określone jako lokale: 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki.
6. Wniosek o wpis Hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
7. Emitent zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia wydzielienia (złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej) Nieruchomości Wydzielonych, do udzielenia pełnomocnictwa Administratorowi Hipoteki, na mocy którego Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozszerzenia Hipoteki na Nieruchomości Wydzielone określone jako lokale: 1A, 2B, 6A, 6B gdyby Emitent nie dokonał wykupu Obligacji Serii A w określonych terminach w Warunkach Emisji Obligacji Serii A.
8. Administrator dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
9. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
10. Stosownie do treści art. 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.

Artykuł 18. Akt poddania się Egzekucji Emitenta z Nieruchomości Wydzielonych.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach Wydzielonych oznaczonych jako lokale: 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia wydzielienia (złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej) danej Nieruchomości Wydzielonej do odrębnej księgi wieczystej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z Nieruchomości, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administratora Hipoteki decyzji o skierowaniu wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 7 ust. 1 lit c do egzekucji z Nieruchomości Wydzielonych, przy czym do udowodnienia tego zdarzenia wystarczy złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, Administrator Hipoteki może żądać nadania klauzuli wykonalności do wysokości półtorakrotności sumy wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, chyba że podejmie decyzję, o której mowa w ust. 3,
 - 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.
3. Administrator Hipoteki ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji z Nieruchomości Wydzielonych w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

**Wiesława
Maria Tracz**

Elektronicznie
podpisany przez
Wiesława Maria Tracz
Data: 2023.02.21
16:39:49 +01'00'

Za Emitenta:
Wiesława Tracz – Prezes Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

Dokument podpisany
przez Piotr Skrzynecki
Data: 2023.02.21
15:23:20 CET

Piotr Skrzynecki

ZAŁĄCZNIK 7 – OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 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 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310 o kapitale zakładowym 10.000 zł opłaconym w całości, działająca jako Administrator Zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Akt Poddania się Egzekucji Emitenta	Oznacza oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności Wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela	Oznacza oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, złożone przez każdego z Poręczycieli z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przekroczenia Zapisów	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 10 września 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Dzień Wypłaty Odsetek	Oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego.
Emitent, Spółka	Domy Garwolin sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Flory 3/4, 00-586 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000851234, o numerze NIP: 5252829806, REGON: 386583212, o kapitale zakładowym wynoszącym 7.000,00 zł, opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisany 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.

Hipoteka Łączna, Hipoteka	Oznacza hipotekę umowną łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o obligacjach i art. 65 i art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanowioną, na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A ustanowioną na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem obowiązku wykreślenia hipotek i praw obciążających poszczególne Nieruchomości, stosownie do postanowień pkt 13 Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień opisanych w pkt 7.5.7. Warunków Emisji.
Inwestor	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.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje Serii A, Obligacje	Do 4.000 (czterech tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Nieruchomość	Oznacza prawo własności działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, obręb miasto Garwolin, o łącznej powierzchni 0,2110 ha, położonych w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SIG1 / 00073812/ 6/
Nieruchomości Wydzielone	Oznacza lokale wskazane w operacie szacunkowym z dnia 9 stycznia 2023 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Jacka Zych na str. 13 określone numerami: 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, które zostaną wydzielone z Nieruchomości do odrębnych ksiąg wieczystych.
Poręczenie	Poręczenie cywilne Poręczyciela wobec Administratora Zabezpieczeń, za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.00,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł, ustanowione na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem.
Poręczyciel	Wiesława Tracz – Prezes Zarządu, legitymująca się nr PESEL: 74092000589
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	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.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 17 lutego 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Oznacza umowę, 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 A.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
Ustawa o obligacjach	Oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Rachunkowości	Oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Wierzytelności Zabezpieczone	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> 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, roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.
Zabezpieczenia	Oznacza łącznie Weksel Emitenta wraz z Umową Wekslową, oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji, Poręczenie Poręczyciela, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela, Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem Wspólników Emitenta o poddaniu się egzekucji, Zastaw Rejestrowy na Rachunku Bankowym wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji, Hipoteki na Nieruchomościach, oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości.
Zastaw na Udziałach Emitenta	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na Udziałach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu na Udziałach Emitenta.
Zastaw na Rachunku Bankowego	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku Bankowego Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu na Rachunku Bankowym.
Zapis na Obligacje	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii A.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Domy Garwolin sp. z o.o.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.