

**WARUNKI EMISJI 248 SZT.OBLIGACJI NA OKAZIEMIA SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ
MIŃSKA KORSO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Warszawa, dnia 18 grudnia 2023 r.



**WARUNKI EMISJI 248 OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ
MIŃSKA KORSO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejsze *Warunki emisji obligacji na okaziciela serii A spółki Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie* określają prawa i obowiązki spółki Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Mińskiej 29A, 03-808 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001022699, NIP: 5273045292, REGON: 524611330, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 złotych jako emitenta Obligacji oraz prawa właścicieli Obligacji.

1. DEFINICJE

W dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie:

- 1) „**Agent Emisji**” oznacza Q Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 142, 00-061 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000446527, REGON: 146488304, NIP: 1080014541, kapitał zakładowy w wysokości 951.570,00 zł (w pełni opłacony);
- 2) „**Agent Płatniczy**” oznacza Q Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 142, 00-061 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000446527, REGON: 146488304, NIP: 1080014541, kapitał zakładowy w wysokości 951.570,00 zł (w pełni opłacony);
- 3) „**Administrator Zastawu**” oznacza KROPKA III FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 142, 00-061 Warszawa, wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem 1715;
- 4) „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.7 Warunków Emisji;
- 5) „**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji, wystawiony przez odpowiedni organ podatkowy;
- 6) „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzonych przez KDPW;
- 7) „**Depozytariusz**” podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
- 8) „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji Osób Uprawnionych prowadzonej przez Agenta Emisji;
- 9) „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji;
- 10) „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza Dzień Wykupu albo Dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta albo Dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza lub Dzień Przedterminowego Wykupu;
- 11) „**Dzień Przedterminowego Wykupu**” oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 7.4 Warunków Emisji;
- 12) „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza koniec Dnia Roboczego przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu lub Dniem Płatności Odsetek, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczenia z tytułu Obligacji, za wyjątkiem:
 - a. złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu;
 - b. otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;
 - c. połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 13) „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza lub Dzień Przedterminowego Wykupu;

- 14) „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień wykupu Obligacji ustalony na podstawie pkt 7.3 Warunków Emisji;
- 15) „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień wykupu Obligacji, ustalony na podstawie pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 16) „**Dzień Wpłaty**” oznacza dzień wskazany w Propozycji Nabycia, w którym Inwestor zobowiązany jest zapłacić Cenę Emisyjną za subskrybowane Obligacje;
- 17) „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 7.1.2 Warunków Emisji, w którym Emitent zobowiązany jest dokonać wykupu Obligacji;
- 18) „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
- 19) „**Emitent**” oznacza spółkę pod firmą: Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 29A, 03-808 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001022699, NIP: 5273045292, REGON: 524611330, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 złotych;
- 20) „**Ewidencja Osób Uprawnionych**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, którym z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji Osób Uprawnionych przysługują prawa z Obligacji lub Rejestr Sponsora Emisji;
- 21) „**Formularz Przyjęcia**” oznacza oświadczenie kierowane przez nabywcę Obligacji do Emitenta o przyjęciu Propozycji Nabycia, którego wzór stanowi załącznik do Propozycji Nabycia;
- 22) „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 23) „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą: Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie lub jej następcę prawnego;
- 24) „**Kredyt Bankowy**” oznacza kredyt inwestycyjny, który zostanie udzielony Emitentowi w celu sfinansowania realizacji przez Emitenta na Nieruchomości inwestycji w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 25) „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
- 26) „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.);
- 27) „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji Kwotę Główną powiększoną o należne Odsetki od tej Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 28) „**Kwota Główna**” oznacza kwotę równą Wartości Nominalnej jednej Obligacji;
- 29) „**Nieruchomość**” oznacza zabudowane prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr ew. 31, obręb 3-02-02, wraz z prawem własności budowli i urządzeń na niej posadowionych, dla którego to prawa Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA6M/00517086/2.;
- 30) „**Obligacje**” oznacza zwykłe zabezpieczone obligacje na okaziciela serii A emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
- 31) „**Obligatariusz**” oznacza: (i) osobę, na której rzecz Obligacje są zapisane w Ewidencji; lub (ii) osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji; lub (iii) posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 32) „**Odsetki**” oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt 6 Warunków Emisji;
- 33) „**Okres Odsetkowy**” oznacza liczony w dniach kalendarzowych okres od Dnia Wpłaty (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza lub Dnia Przedterminowego Wykupu;
- 34) „**Pożyczka**” oznacza pożyczkę udzieloną Emitentowi w dniu 15 grudnia 2023 r. przez dwóch z trzech Wspólników Emitenta tj. Macieja Andrzeja Zientarę oraz Macieja Wandzla lub podmiot/podmioty przez nich wskazane w łącznej wysokości 8.000.000,00 zł w celu sfinansowania części ceny zakupu Nieruchomości



- 35) „**Propozycja Nabycia**” oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Emitent proponuje Inwestorowi nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 36) „**Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 37) „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 38) „**Rachunki**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 39) „**Regulacje KDPW**” oznacza akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: regulamin KDPW oraz szczegółowe zasady działania KDPW;
- 40) „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do osób, które przyjęły Propozycję Nabycia i którym zostały przydzielone Obligacje;
- 41) „**Strona internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.sdhm.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 42) „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
- 43) „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
- 44) „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.);
- 45) „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” oznacza ustawę z dnia 06 grudnia 1996 r o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.);
- 46) „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.6 Warunków Emisji;
- 47) „**Warunki Emisji**” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 48) „**Wspólnicy Emitenta**” oznacza osoby fizyczne lub prawne, posiadające udziały w kapitale zakładowym Emitenta;
- 49) „**Zabezpieczenie Obligacji**” oznacza każde z zabezpieczeń Obligacji wskazanych w pkt 3 Warunków Emisji, w tym oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- 50) „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1. Charakter prawny Obligacji

- 2.1.1. Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 4 Ustawy o Obligacjach, nie mającym postaci dokumentu, na podstawie, którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec Obligatariusza nieodwołalnie i zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu tj. Kwoty Głównej powiększonej o należne Odsetki.
- 2.1.2. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji Osób Uprawnionych, tj. z chwilą, w której zgodnie z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie zapisy dokonane w Rejestrze Sponsora Emisji wywołują skutki prawne związane z zapisem na Rachunkach Papierów Wartościowych. Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, a następnie, na żądanie odpowiednich Obligatariuszy - na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych.
- 2.1.3. Zapisanie Obligacji w Ewidencji Osób Uprawnionych może nastąpić przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 2.1.4. Obligacje są zbywalne. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunki.
- 2.1.5. Obligacje są emitowane jako zabezpieczone. Świadczenia z tytułu Obligacji mogą zostać podporządkowane zobowiązaniom Emitenta z tytułu Kredytu Bankowego w zakresie dopuszczalnym

Ustawą o Obligacjach i w sposób określony w umowie podporządkowania pomiędzy bankiem udzielającym Kredytu Bankowego, Emitentem i Obligatariuszem.

2.2. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.2.1. Obligacje emitowane są trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie emisji 248 szt. obligacji na okaziciela serii A.

2.2.2. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE.

2.3. Nazwa Obligacji

Obligacje serii A emitowane przez Mińska Korso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

2.4. Rodzaj Obligacji

Obligacje zwykłe, na okaziciela.

2.5. Waluta Emisji

Obligacje emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.6. Wartość nominalna jednej Obligacji

100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych).

2.7. Cena Emisyjna jednej Obligacji

100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych). (Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.8. Wielkość emisji

2.8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia: 248 (dwieście czterdzieści osiem) Obligacji.

2.8.2. Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 24.800.000,00 PLN (dwadzieścia cztery miliony osiemset tysięcy złotych).

2.9. Próg Emisji

Progu emisji nie ustala się.

3. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI

3.1. Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

3.2. Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych, przy czym wydanie Obligacji, tj. zapisanie Obligacji w Ewidencji, może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

3.3. W dniu 18 grudnia 2023 r. Emitent zawarł z Administratorem Zastawu umowę, na podstawie której ustanowił go administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym dla zastawów rejestrowych, o których mowa w pkt 3.4.3 Warunków Emisji oraz powierzył wykonywanie względem tych zastawów rejestrowych praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zastawu wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem zastawu dla tych zastawów rejestrowych.

3.4. Zabezpieczenie emisji będą następujące:

3.4.1. Weksel in blanco

3.4.1.1. Obligacje zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie na rzecz Obligatariuszy weksla in blanco przez współnika Emitenta tj. Macieja Andrzeja Zientarę, posiadającego nr PESEL 71101400376, legitymującego się dowodem osobistym nr CES 469203, zamieszkałym pod adresem: Ippokratous, 3 SEMELI COURT A Flat/ Office 402, 6025 Larnaka, Cypr.

3.4.1.2. Weksel zostanie wystawiony najpóźniej do dnia 29 grudnia 2023 r.

3.4.1.3. Zaspokojenie z weksla nastąpi w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

3.4.1.4. W razie zbycia całości lub części Obligacji przed dotychczasowego Obligatariusza Emitent zobowiązany jest zapewnić wystawienie na rzecz nowego Obligatariusza nowego weksla in blanco na zasadach analogicznych jak określone powyżej – w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze od dnia skierowania przez nowego Obligatariusza takiego żądania.



3.4.2. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji

- 3.4.2.1. Obligacje zostaną zabezpieczone oświadczeniem Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na rzecz Obligatariusza w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty stanowiącej 150% sumy wartości nominalnej Obligacji przydzielonych na rzecz Obligatariusza zgodnie z uchwałą o przydziale obligacji, zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 3** do Warunków Emisji.
- 3.4.2.2. Obligatariusz będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 17 sierpnia 2027 r.
- 3.4.2.3. Oświadczenie, o którym mowa powyżej zostanie złożone najpóźniej do dnia 29 grudnia 2023 r.
- 3.4.2.4. W razie zbycia całości lub części Obligacji przed dotychczasowego Obligatariusza Emitent zobowiązany jest zapewnić wystawienie na rzecz nowego Obligatariusza nowego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na zasadach analogicznych jak określone powyżej do kwoty stanowiącej 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji nabytych przez tego nowego Obligatariusza – w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze od dnia skierowania przez nowego Obligatariusza takiego żądania.

3.4.3. Zastawy rejestrowe na udziałach w kapitale zakładowym Emitenta

- 3.4.3.1. Obligacje zostaną zabezpieczone zastawami rejestrowymi ustanowionymi na rzecz Administratora Zastawu na (i) 45 udziałach w kapitale zakładowym Emitenta posiadanych przez wspólnika Macieja Andrzeja Zientarę oraz (ii) na 45 udziałach w kapitale zakładowym Emitenta posiadanych przez wspólnika Macieja Wandzla tj. łącznie na posiadanych przez nich 90 udziałach w kapitale zakładowym Emitenta.
- 3.4.3.2. Każdy z zastawów zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 18.600.000,00 (osiemnaście milionów sześćset tysięcy) złotych.
- 3.4.3.3. Ustanowienie każdego z zastawów rejestrowych opisanych powyżej nastąpi na podstawie umowy zastawu rejestrowego (dalej: „**Umowa Zastawu**”) zawartej pomiędzy Maciejem Andrzejem Zientarą i Maciejem Wandzlem jako zastawcami a Administratorem Zastawu.
- 3.4.3.4. Umowa zastawu zostanie zawarta najpóźniej w terminie 3 dni roboczych od Dnia Przydziału, wg wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2 do Warunków Emisji**.
- 3.4.3.5. Każdy z zastawów zostanie wpisany do właściwego rejestru do dnia 31 stycznia 2024 roku i w terminie tym postanowienia o wpisie staną się prawomocne.
- 3.4.3.6. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu może nastąpić może według wyboru zastawnika:
 - 3.4.3.6.1. według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym lub;
 - 3.4.3.6.2. w drodze przejęcia na własność udziałów posiadanych przez wspólników Macieja Andrzeja Zientarę i Macieja Wandzla, zgodnie z postanowieniami art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów lub;
 - 3.4.3.6.3. przez sprzedaż z udziałów posiadanych przez wspólników Macieja Andrzeja Zientarę i Macieja Wandzla w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik, zgodnie z art. 24 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.
- 3.4.3.7. W przypadku utworzenia nowych udziałów w spółce Emitenta i nabycia ich przez wspólników Macieja Andrzeja Zientarę lub Macieja Wandzla, nowo nabyte udziały zostaną obciążone zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Administratora Zastawu w ciągu 14 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. w tym terminie Emitent przedłoży wycenę nowoobciążanych udziałów oraz nastąpi zawarcie odpowiedniej umowy zastawu), zaś prawomocny wpis takiego zastawu do właściwego rejestru nastąpi w ciągu 45 dni od dnia zawarcia umowy zastawu. W przypadku objęcia nowych udziałów spółki Emitenta przez osobę trzecią inną niż wspólnicy tj. KROPKA III FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą w Warszawie, Maciej Andrzej Zientara i Maciej Wandzel, Emitent również doprowadzi do ustanowienia zastawu rejestrowego na nowych udziałach spółki na zasadach analogicznych jak zastawy ustanowione przez wspólników Macieja Andrzeja Zientarę i Macieja Wandzla, tj. w terminie 14 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym zostanie przedłożona ich wycena oraz nastąpi zawarcie odpowiedniej umowy zastawu, zaś w terminie kolejnych 45 dni – prawomocny wpis takiego zastawu do rejestru zastawów.

3.4.3.8. Wycena udziałów w kapitale zakładowym Emitenta stanowiących przedmiot zastawów rejestrowych, o których mowa w niniejszym pkt 3.4.3 została sporządzona przez biegłego rewidenta Grzegorza Oszczypałę, numer uprawnień 10192. Podmiot ten został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wartość przedmiotu zabezpieczenia została określona wg stanu na dzień 30 listopada 2023 r. na kwotę 0,00 złotych.

3.4.3.9. Wycena stanowi Załącznik nr 1 do niniejszych Warunków Emisji.

3.4.3.10. Emitent zobowiązany jest do dokonywania aktualizacji wyceny udziałów co rok, po raz pierwszy nie później niż przed upływem roku od Dnia Emisji.

4. CEL EMISJI

Celem emisji jest uzyskanie finansowania z przeznaczeniem na prowadzenie przez Emitenta inwestycji deweloperskiej na Nieruchomości.

5. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA. SPEŁNIANIE ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

5.1. Emitent, na zasadach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych na rzecz Obligatariuszy polegających na wykupie Obligacji oraz zapłacie Odsetek od Obligacji.

5.2. Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

5.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z Regulacjami KDPW, przy dodatkowym udziale Agenta Płatniczego.

5.4. Emitent będzie zawiadamiał KDPW oraz Agenta Płatniczego o wszelkich zdarzeniach związanych ze spełnianiem świadczeń z Obligacji, zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

5.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

5.6. W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana w następujący sposób:

5.6.1. w pierwszej kolejności na odsetki za opóźnienie,

5.6.2. następnie Odsetki od Obligacji,

5.6.3. kwoty należne tytułem wykupu Obligacji,

w każdym przypadku płatności na rzecz każdego z Obligatariuszy zostaną dokonane proporcjonalnie do liczby posiadanych przez niego Obligacji.

5.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

6. OPROCENTOWANIE

6.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania:

Obligacje będą oprocentowane od Dnia Wpłaty według stopy procentowej równej stawce bazowej WIBOR 3M w wysokości ustalonej na Dzień Przydziału, powiększonej o Marżę w wysokości 700 (siedemset) punktów bazowych.

6.2. Dzień płatności Odsetek

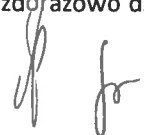
6.2.1. Odsetki wypłacane będą z dołu w Dniu Płatności Odsetek.

6.2.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie.

6.3. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

6.3.1. Odsetki będą naliczane od Wartości Nominalnej Obligacji.

6.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą począwszy od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego tj. Dnia Wpłaty (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, którym będzie każdorazowo dzień



wykupu danej Obligacji tj. do Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza lub Dnia Przedterminowego Wykupu (každorazowo włącznie z tym dniem).

6.4. Wysokość kwoty Odsetek

Odsetki naliczane będą według poniższego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek dla jednej Obligacji za Okres Odsetkowy;
- Opr - oznacza wysokość Oprocentowania wskazaną w pkt 6.1 Warunków Emisji;
- N - oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji;
- LD - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym;

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

6.5. Odsetki za opóźnienie

Odsetki za opóźnienie w spełnianiu świadczeń z Obligacji naliczane będą w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego.

7. WYKUP OBLIGACJI

7.1. Ogólne zasady wykupu Obligacji

- 7.1.1. Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub w Dniu Przedterminowego Wykupu.
- 7.1.2. Z zastrzeżeniem przypadków określonych w pkt 7.2-7.4 poniżej, wykup Obligacji nastąpi w dniu **17 lutego 2027 r. („Dzień Wykupu”)**.
- 7.1.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 7.2-7.4 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu.
- 7.1.4. Wykup Obligacji w Dniu Wykupu nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupywaną Obligację Kwoty Wykupu tj. Kwoty Głównej powiększonej o Odsetki naliczone do Dnia Wykupu.
- 7.1.5. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 7.1.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 7.1.7. Miejscem spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji jest Warszawa, ul. Mińska 29A.

7.2. Opcja wczesniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza

- 7.2.1. Obligatariusz ma prawo żądać dokonania wczesniejszego wykupu przez Emitenta posiadanych przez niego Obligacji w przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych okoliczności:
 - 7.2.1.1. niespełnienia przez Emitenta (w całości lub w części) jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariusza z tytułu Obligacji w terminie wymagalności takiego świadczenia określonego w Warunkach Emisji;
 - 7.2.1.2. podjęcia przez organ Emitenta uchwały o rozpoczęciu postępowania upadłościowego, układowego lub restrukturyzacyjnego Emitenta lub wydania przez sąd orzeczenia o ogłoszeniu któregośkolwiek z ww. postępowań wobec Emitenta;
 - 7.2.1.3. wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta o rozwiązaniu Emitenta;
 - 7.2.1.4. podjęcia decyzji o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
 - 7.2.1.5. niedokonania przez Emitenta płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę, na łączną kwotę łącznie lub osobno, przekraczającą 5% sumy aktywów Emitenta, o ile w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty terminu zapłaty nie dojdzie do jej uregulowania;

- 7.2.1.6. dokonania zajęcia w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę łącznie lub osobno, przekraczającą 5% sumy aktywów Emitenta, o ile w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty poinformowania Emitenta o dokonaniu zajęcia nie dojdzie do uchylenia, upadku lub zniesienia takiego zajęcia lub w wyniku wniesienia środka zaskarżenia nie dojdzie do wstrzymania zajęcia do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;
- 7.2.1.7. wszczęcia egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę łącznie lub osobno przekraczającą 5% sumy aktywów Emitenta, o ile w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty poinformowania Emitenta o wszczęciu egzekucji nie dojdzie do jej uchylenia lub wstrzymania (w tym na skutek wniesienia środka zaskarżenia) lub Emitent nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji;
- 7.2.1.8. gdy łączna kwota zobowiązań Emitenta z tytułu kredytów, pożyczek, weksli (w tym mających charakter instrumentu finansowania, niebędących weksłami wystawionymi na zabezpieczenie wierzycelności i stanowiących należności bilansowe Emitenta) oraz obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, przekroczy równowartość 20% sumy aktywów Emitenta, z wyłączeniem zobowiązań Emitenta wynikających z Kredytu Bankowego, Pożyczki, Obligacji oraz innych pożyczek zaciągniętych przez Emitenta przed Dniem Emisji Obligacji;
- 7.2.1.9. gdy łączna kwota poręczeń udzielonych przez Emitenta w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu przekroczy równowartość 20% sumy aktywów Emitenta, z wyłączeniem poręczeń związanych z Kredytem Bankowym, Pożyczką, Obligacjami oraz innymi pożyczkami zaciągniętymi przez Emitenta przed Dniem Emisji Obligacji;
- 7.2.1.10. wycofania lub braku ustanowienia któregokolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 3 Warunków Emisji w terminach i na zasadach tam określonych.
- 7.2.2. W sytuacji wystąpienia przypadku wskazanego w punkcie 7.2.1 powyżej, Obligatariusz doręczy Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:
- 7.2.2.1. wskazać w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu podstawę wcześniejszego wykupu Obligacji;
- 7.2.2.2. doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania).
- 7.2.3. Żądanie Wcześniejszego Wykupu zostanie zrealizowane przez Emitenta, w zakresie Obligacji objętych tym żądaniem, w dniu przypadającym w terminie do 7 (słownie: siedmiu) Dni Roboczych od daty jego doręczenia Emitentowi („**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**”), chyba że Emitent niezwłocznie usunie przypadek będący podstawą do wystąpienia z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu przed otrzymaniem takiego żądania (przy czym możliwość usunięcia naruszenia nie dotyczy okoliczności, o których mowa w pkt 7.2.1.1 i 7.2.1.10 Warunków Emisji).
- 7.2.4. Wykonanie prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia przypadku wskazanego w punkcie 7.2.1. Warunków Emisji, skutkuje tym, że Obligacje przedstawione przez Obligatariusza do wcześniejszego wykupu stają się wymagalne w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Wykup Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupywaną Obligację Kwoty Wykupu tj. Kwoty Głównej powiększonej o Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 7.2.6. Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, płatność kwot należnych Obligatariuszowi z tytułu ww. wcześniejszego wykupu Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie.

7.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta

- 7.3.1. Emitent jest uprawniony do wykupu części lub wszystkich Obligacji przed Dniem Wykupu bez jakichkolwiek dodatkowych świadczeń na rzecz Obligatariusza, przy czym:

- 7.3.1.1. Emitent w okresie pierwszych 12 miesięcy od Dnia Emisji może dokonać w trybie określonym w niniejszym pkt 7.3 wcześniejszego wykupu nie więcej niż 10% wyemitowanych Obligacji; natomiast po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji może dokonywać wykupu Obligacji w trybie określonym w niniejszym pkt 7.3 bez ograniczeń;
- 7.3.1.2. Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariusza i Agenta Płatniczego o wykonaniu Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta wskazując w zawiadomieniu liczbę Obligacji, które podlegać będą wykupowi oraz dzień, w którym zamierza dokonać wcześniejszego wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**”), który powinien być zawsze Dniem Roboczym nie wcześniej niż 12 Dni Roboczych od dnia złożenia zawiadomienia;
- 7.3.1.3. Emitent powinien przekazać zawiadomienie o wykonaniu Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na co najmniej 12 Dni Roboczych przed wskazanym Dniem Wcześniejszego Wykupu, przesyłając je w formie skanu lub dokumentu podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym na adres: ewidencja@qsecurities.com oraz legal@rockbridge.pl, a następnie oryginału (w przypadku formy innej niż opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym) na adres ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa.
- 7.3.2. Wykup Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupywaną Obligację Kwoty Wykupu tj. Kwoty Głównej powiększonej o Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.
- 7.3.3. W przypadku, gdy Obligacje będą przysługiwać więcej niż jednemu podmiotowi, a wcześniejszemu wykupowi podlegała będzie jedynie część z wyemitowanych Obligacji, wówczas Emitent jest zobowiązany do dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji od danego Obligatariusza, w liczbie obliczonej w ten sposób, że:
- 7.3.3.1. w pierwszej kolejności określi się procent wszystkich niewykupionych Obligacji przysługujących danemu obligatariuszowi („**Procent Danego Obligatariusza**”), a następnie obliczy się iloczyn Procentu Danego Obligatariusza i liczby Obligacji podlegającej wykupowi określonej zgodnie z Warunkami Emisji („**Liczba do Wykupu**”);
- 7.3.3.2. przedmiotowy iloczyn zaokrągli się do najbliższej liczby całkowitej, przy czym wartości mniejsze niż 0,5 zaokrąglią się w dół, a wartości równe 0,5 i wyższe zaokrąglią się w górę;
- 7.3.3.3. wynik uzyskany po zaokrągleniu stanowić będzie liczbę Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, które będą podlegały wcześniejszemu wykupowi zgodnie z niniejszym paragrafem, z zastrzeżeniem pkt. Poniżej;
- 7.3.3.4. w przypadku, gdy łączna suma Obligacji podlegających wykupieniu od poszczególnych Obligatariuszy, obliczona zgodnie z powyższymi postanowieniami („**Suma Obliczonych Obligacji**”):
- 7.3.3.4.1. będzie niższa niż Liczba do Wykupu, wówczas Emitent wskaże Obligatariusza, od którego zostaną wykupione dodatkowe Obligacje w liczbie stanowiącej różnicę pomiędzy Liczbą do Wykupu, a Sumą Obliczonych Obligacji;
- 7.3.3.4.2. będzie wyższa niż Liczba do Wykupu, wówczas Emitent wskaże Obligatariusza, od którego nie zostaną wykupione Obligacje w liczbie stanowiącej różnicę pomiędzy Sumą Obliczonych Obligacji a Liczbą do Wykupu.

7.4. Inne przypadki przedterminowego wykupu Obligacji

- 7.4.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 7.4.2. Wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio otwarcia likwidacji albo dniem połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu kodeksu spółek handlowych („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”).
- 7.4.3. Wykup Obligacji w Dniu Przedterminowego Wykupu nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupywaną Obligację Kwoty Wykupu tj. Kwoty Głównej powiększonej o Odsetki naliczone do Dnia Przedterminowego Wykupu.

8. OBRÓT WTÓRNY OBLIGACJAMI

- 8.1. Sprzedaż, jak również przeniesienie w jakikolwiek inny sposób Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunki.
- 8.3. Obligatariusz, który sprzedał lub w jakikolwiek inny sposób zbył Obligacje, powinien przekazać pisemne zawiadomienie o tym fakcie Emitentowi.

9. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- 9.1. W okresie od dokonania przydziału Obligacji do czasu ich całkowitego wykupu Emitent będzie udostępniał w formie elektronicznej na Stronie internetowej Emitenta roczne sprawozdania finansowe zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta wraz ze stosownymi opiniami, raportami i informacjami – w terminach i na zasadach szczegółowo określonych w art. 37 ustawy o Obligacjach.
- 9.2. Ponadto w okresie od dokonania przydziału Obligacji do dnia wykupu wszystkich Obligacji Emitent będzie zamieszczał na Stronie internetowej Emitenta prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, a także wyjaśnienia dotyczące różnic między udostępnionymi prognozami a zobowiązaniami wynikającymi z ksiąg rachunkowych Emitenta – na zasadach i w terminach szczegółowo określonych w art. 35 ustawy o Obligacjach.

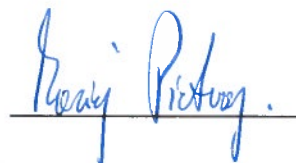
10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Emitenta do Inwestora i/lub Obligatariusza będą przekazywane w formie pisemnej: listem poleconym, przesyłką kurierską lub osobiście, na adres wskazany w oświadczeniu o przyjęciu Propozycji Nabycia.
- 10.2. Obligatariusz zobowiązany jest informować Emitenta o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji.
- 10.3. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestora i/lub Obligatariusza do Emitenta będą przekazywane w formie pisemnej: listem poleconym, przesyłką kurierską lub osobiście, na aktualny lub ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
- 10.4. Emitent zobowiązany jest do doręczania Agentowi Płatniczemu wszelkich niezbędnych informacji do wypłaty świadczeń. Emitent zobowiązany jest przekazywać Agentowi Płatniczemu wymienione powyżej informacje niezwłocznie po ich powzięciu, w pierwszej kolejności w formie skanu na adres poczty elektronicznej ewidencja@qsecurities.pl

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.
- 11.2. Płatności z tytułu Obligacji podlegają polskim przepisom podatkowym.
- 11.3. Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu podlegają.
- 11.4. Spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
- 11.5. Niniejsze Warunki Emisji zostały sporządzone w Warszawie, dnia 18 grudnia 2023 roku.
- 11.6. Wszelkie dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy przekazywane będą w postaci drukowanej do Kancelarii Notarialnej Robert Błaszczak Rafał Gąsiewski Michał Błaszczak Monika Fyk Tomasz Merta Notariusze Spółka Cywilna z siedzibą przy Placu Bankowym 1 w Warszawie.

Podpisy:



Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Wycena przedmiotu zastawu;
2. Załącznik nr 2 – Projekt umowy zastawu;

3. Załącznik nr 3 – Projekt oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

PODSUMOWANIE
WYCENY UDZIAŁÓW SPÓŁKI
MIŃSKA KORSO SP. Z O.O.
NA DZIEŃ 30.11.2023 R.

GRZEGORZ OSZCZYPAŁA
KANCELARIA
BIEGŁEGO
REWIDENTA

grudzień 2023 r.



SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	4
1.	PRZEDMIOT RAPORTU	4
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3.	OZNACZENIE PODMIOTU DOKONUJĄCEGO WYCENY	4
4.	SPOSÓB PRZEPROWADZENIA WYCENY	4
5.	METODA WYCENY.....	5
II.	CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
1.	DANE PODSTAWOWE	5
2.	DANE IDENTYFIKACYJNE	5
3.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	5
III.	WYCENA METODĄ AKTYWÓW NETTO	5
1.	CHARAKTERYSTYKA METODY.....	5
2.	ALGORYTM STOSOWANIA METODY	6
3.	BILANS SPÓŁKI.....	6
4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI SPÓŁKI.....	7

Kraków, dnia 14 grudnia 2023 roku

Udziałowcy Spółki

Mińska Korso Sp. z o.o.

ul. Mińska 29A

03-808 Warszawa

Szanowni Państwo,

Przekazujemy niniejszy dokument stanowiący Raport z wyceny udziałów w kapitale zakładowym spółki Mińska Korso Sp. z o.o. (wcześniej Supernova FS 10 sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 29A, 03-808 Warszawa (zwany dalej „Raportem”).

Wycena udziałów Spółki została wykonana na dzień 30.11.2023 r., na podstawie umowy o dokonanie wyceny z dnia 15 listopada 2023 roku zawartej pomiędzy Supernova FS 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Mińskiej 29A, 03-808 Warszawa jako „Zamawiającym” oraz Grzegorz Oszczypala Kancelaria Biegłego Rewidenta Sp. z o.o. jako „Wykonawcą”.

Zgodnie z wyceną przeprowadzoną na dzień 30.11.2023 r., wartość 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Mińska Korso sp. z o.o. określona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto wynosi 0,00 zł.

Z poważaniem,



Signed by /
Podpisano przez:

Grzegorz
Oszczypala

Date / Data:
2023-12-14 15:58

Grzegorz Oszczypala
biegły rewident nr 10192

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT RAPORTU

Przedmiotem Raportu jest przedstawienie wyniku wyceny 100 udziałów tworzących kapitał zakładowy spółki Mińska Korso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Mińska 29A, 03-808 Warszawa, zwana dalej w Opracowaniu Spółką, na dzień 30.11.2023 r.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem niniejszego Raportu jest wskazanie Zamawiającemu odpowiedniej informacji na temat wartości 100 udziałów tworzących kapitał zakładowy spółki Mińska Korso sp. z o.o. na dzień 30.11.2023 r. Wycena została sporządzona w oparciu o art. 30 ustawy o obligacjach na potrzeby oszacowania wartości udziałów spółki jako przedmiotu zabezpieczenia obligacji emitowanych przez Mińska Korso sp. z o.o. Wycena może być udostępniana wszystkim podmiotom uczestniczącym w procesie emisji obligacji przez Mińska Korso sp. z o.o.

3. OZNACZENIE PODMIOTU DOKONUJĄCEGO WYCENY

Wyceny 100 udziałów tworzących kapitał zakładowy spółki Mińska Korso Sp. z o.o. dokonała oraz niniejsze Opracowanie sporządziła spółka Grzegorz Oszczypała Kancelaria Biegłego Rewidenta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Lucjana Rydla 9a lok 7, 30-122 Kraków.

Podstawą sporządzenia wyceny jest umowa o dokonanie wyceny z dnia 15 listopada 2023 roku zawarta pomiędzy Supernova FS 10 Sp. z o.o. (obecnie Mińska Korso sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Mińskiej 29A, 03-808 Warszawa oraz firmą audytorską Grzegorz Oszczypała Kancelaria Biegłego Rewidenta Sp. z o.o.

4. SPOSÓB PRZEPROWADZENIA WYCENY

Niniejsze Opracowanie zostało sporządzone na podstawie analiz danych i dokumentów przedstawionych przez Spółkę oraz na podstawie rozmów z przedstawicielami Spółki.

Na okoliczność związaną z udostępnieniem dla celów wyceny wszystkich niezbędnych i istotnych informacji oraz dokumentów Grzegorz Oszczypała Kancelaria Biegłego Rewidenta Sp. z o.o. występuje o potwierdzenie ich prawdziwości, rzetelności i kompletności poprzez złożenie oświadczenia przez Zarząd Spółki w dniu 14.12.2023 r.

Podczas dokonywania wyceny wartości Spółki wykorzystano informacje i wnioski w szczególności z następujących dokumentów:

- umowa Spółki,
- uchwały organów Spółki
- wyciąg bankowy z rachunku bankowego Spółki,
- wybrane dane i dokumenty księgowe Spółki,
- udostępnione przez Zarząd Spółki pozostałe dokumenty formalne Spółki i dokumenty istotne dla wyceny.

5. METODA WYCENY

Wycena wartości udziałów Spółki, o której mowa powyżej, została przeprowadzona metodą wskazaną w umowie tj. metodą skorygowanych aktywów netto.

II. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

1. DANE PODSTAWOWE

Spółka działa pod nazwą: Mińska Korso Sp. z o.o. (wcześniej Supernova FS 10 Sp. z o.o.). Adres siedziby Spółki: ul. Mińska 29A, 03-808 Warszawa.

2. DANE IDENTYFIKACYJNE

Zgodnie z danymi z Rejestru Przedsiębiorców Spółka jest zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001022699 w dniu 01.03.2023 r.

3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Spółki tworzy 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. Udziały tworzące kapitał zakładowy Spółki stanowią przedmiot wyceny.

III. WYCENA METODĄ AKTYWÓW NETTO

1. CHARAKTERYSTYKA METODY

Wycena wartości udziałów Spółki oparta na metodzie skorygowanych aktywów netto jest jedną z najbardziej popularnych majątkowych metod wyceny. Metoda opiera szacowaną wartość udziałów na wartości aktywów netto spółki, przy wykorzystaniu danych o pozycjach aktywów i pasywów pochodzących z bilansu spółki na określony dzień, których wartość zostaje skorygowane w celu ukazania rynkowych wartości składników majątku spółki.



Sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości, określonymi w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, bilans przedsiębiorstwa na dzień wyceny lub dzień zbliżony do dnia wyceny, jest podstawą dla oszacowania wartości aktywów netto spółki. Podstawą do korekt wartości aktywów netto w poniższej wycenie są wyceny poszczególnych składników majątku Spółki dokonane przez uprawnione podmioty oraz oświadczenia zarządu odnoszące się do zdarzeń po dacie ostatniego bilansu.

2. ALGORYTM STOSOWANIA METODY

Wartość udziałów spółki przy wykorzystaniu metody skorygowanych aktywów netto określa się w sposób następujący:

$$W_s = W_a - W_z + S_k$$

gdzie:

W_s – wartość spółki według metody skorygowanych aktywów netto

W_a – wartość aktywów spółki z ostatniego bilansu

W_z – wartość zobowiązań, rezerw, rozliczeń międzyokresowych (pasywnych), przychodów przyszłych okresów z ostatniego bilansu

S_k – suma dokonanych korekt

3. BILANS SPÓŁKI

Zastosowana do wyceny wartości udziałów Spółki metoda skorygowanych aktywów netto opiera się na analizie bilansu Spółki. Dla potrzeb wyceny, Spółka sporządziła bilans na dzień 30.11.2023 roku (w zł).

AKTYWA W PLN	2023-11-30
Aktywa trwałe	0,00
Aktywa obrotowe	1 999,00
Zapasy	0,00
Należności krótkoterminowe	1 999,00
Inwestycje krótkoterminowe	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
SUMA AKTYWÓW	1 999,00

PASYWA W PLN	2023-11-30
Kapitał (fundusz) własny	-5 442,15
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
Zysk (strata) netto	-10 442,15
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 441,15
Rezerwy na zobowiązania	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	7 441,15
Rozliczenia międzyokresowe	0,00
SUMA PASYWÓW	1 999,00

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW SPÓŁKI

Posługując się bilansem Spółki sporządzonym na dzień 30.11.2023 r. oraz dodatkowymi informacjami uzyskanymi od Spółki dokonano wyceny udziałów Spółki metodą aktywów netto.

	Wartość [w zł]
Aktywa	1 999,00
Zobowiązania krótkoterminowe	7 441,15
Zobowiązania długoterminowe, rezerwy, rozliczenia międzyokresowe	0,00
Aktywa netto na dzień: 2023-11-30	-5 442,15

Wycena udziałów Spółki metodą aktywów netto na dzień: 2023-11-30 * **0,00**

** z uwzględnieniem faktu, iż łączna wartość zobowiązań przekracza sumę majątku Spółki na dzień wyceny*

Wartość każdego ze 100 udziałów tworzących kapitał zakładowy Spółki na dzień 2023-11-30 wynosi: 0,00 zł

UMOWA ZASTAWU REJESTROWEGO

Niniejsza umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością została zawarta dnia 18 grudnia 2023 roku w Warszawie (dalej: „Umowa”), pomiędzy:

1. **Maciejem Andrzejem Zientarą**, zamieszkałym: Ippokratous, 3 SEMELI COURT A Flat/ Office 402, 6025 Larnaka, Cypr, PESEL: 71101400376
zwanym dalej „Zastawcą 1”
2. **Maciejem Wandzlem**, zamieszkałym: ulica Bracka 18 m. 18, 00-028 Warszawa, legitymującym się dowodem osobistym DEB 366184, PESEL: 69032202790
zwanym dalej „Zastawcą 2”
3. **KROPKA III FUNDUSZEM INWESTYCYJNYM ZAMKNIĘTYM z siedzibą w Warszawie** (00-061), przy ul. Marszałkowskiej 142, wpisanym do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem 1715, zwanym dalej „Zastawnikiem” lub „Administratorem Zastawu” lub „Administratorem Zabezpieczeń”, w imieniu i na rzecz którego działa:

Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie (00-061), przy ul. Marszałkowskiej 142, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000002970, reprezentowana przez:

Krzysztofa Mazurka - Prezesa Zarządu
Witolda Chuścia - Wiceprezesa Zarządu
zwanym dalej „Zastawnikiem”

Zastawca 1 i Zastawca 2 zwani są dalej łącznie „Zastawcami”

Zastawca 1, Zastawca 2 i Zastawnik zwani są dalej łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

- 1) Zastawca 1 i Zastawca 2 są współnikami spółki pod firmą **Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS: 0001022699) (dalej: „Spółka”);
- 2) Zastawca 1 posiada w kapitale zakładowym Spółki 45 (czterdzieści pięć) udziałów, o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.250,00 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych);
- 3) Zastawca 2 posiada w kapitale zakładowym Spółki 45 (czterdzieści pięć) udziałów, o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.250,00 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych);
- 4) Dnia 18 grudnia 2023 roku Spółka (jako Emitent), wyemitowała 248 (słownie: dwieście czterdzieści osiem) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) jedna obligacja oraz o łącznej wartości nominalnej wszystkich obligacji 24.800.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony osiemset tysięcy złotych i 00/100), o maksymalnym terminie wykupu określonym na dzień 17 lutego 2027 roku i oprocentowaniu w według stałej stawki WIBOR 3M z Dnia Przydziału tj. 18 grudnia 2023 roku + marża w wysokości 700 punktów bazowych w skali roku, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy zostały określone w dokumencie „Warunki emisji 248 szt. obligacji na okaziciela serii A spółki Mińska Korso 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie” (dalej: „Obligacje”);

- 5) *Obligacje zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone, a zabezpieczenie wierzytelności Zastawnika wynikających z Obligacji tj. wierzytelności pieniężne istniejące i przyszłe przysługujące Obligatariuszom względem Emitenta, wynikające z Obligacji, w szczególności o (i) zapłatę należności z tytułu wykupu Obligacji; (ii) zapłatę odsetek (oprocentowania) od Obligacji; (iii) zapłatę odsetek za opóźnienie oraz (iv) zwrot wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji (dalej: „**Wierzytelność**”) stanowi m.in.: zastaw rejestrowy na przysługujących Zastawcom w dacie emisji Obligacji udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, tj. 45 (czterdziestu pięciu) udziałach, o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej wartości nominalnej 2.250,00 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych), do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 18.600.000,00 PLN przysługujących Zastawcy 1 (dalej: „**Udziały Zastawcy 1**”), oraz 45 (czterdziestu pięciu) udziałach, o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy i łącznej wartości nominalnej 2.250,00 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych), do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 18.600.000,00 PLN przysługujących Zastawcy 2 (dalej: „**Udziały Zastawcy 2**”), przy czym w przypadku utworzenia nowych udziałów w Spółce i nabycia ich przez Zastawcę 1 i/lub Zastawcę 2, nowo nabyte udziały zostaną objęte zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Zastawnika w ciągu 7 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym, zaś w przypadku objęcia nowych udziałów w Spółce przez osobę trzecią inną niż Zastawca 1 i/lub Zastawca 2 i/lub Zastawnik, Zastawcy gwarantują Zastawnikowi ustanowienie zastawu rejestrowego na nowych udziałach w Spółce na zasadach analogicznych jak zastaw ustanowiony przez Zastawców na podstawie niniejszej Umowy, w terminie 7 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym;*
- 6) *Emitent w dniu 18 grudnia 2023 roku zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę administrowania zabezpieczeniami, na podstawie której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.) dalej także jako: „**Ustawa o Zastawie Rejestrowym**” dla zastawów rejestrowych ustanawianych na zabezpieczenie Wierzytelności.*

Mając powyższe na uwadze, Strony postanawiają zawrzeć Umowę następującej treści:

§ 1

Ustanowienie zastawu rejestrowego

1. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zastawnika wynikających z Obligacji odpowiednio Zastawca 1 i Zastawca 2 ustanawiają na rzecz Zastawnika działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zastawy rejestrowe na:
 - a. Zastawca 1 na 45 (czterdziestu pięciu) Udziałach Zastawcy 1 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 18.600.000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów sześćset tysięcy złotych) na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokożenia („**Zastaw 1**”);
 - b. Zastawca 2 na 45 (czterdziestu pięciu) udziałach Zastawcy 2 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 18.600.000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów sześćset tysięcy złotych) na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokożenia („**Zastaw 2**”);
dalej ww. udziały łącznie jako: „**Przedmiot Zastawu**”a Zastawnik jako administrator zastawu zastaw ten przyjmuje.
2. Zgodnie z katalogiem sposobu opisu przedmiotu zastawu stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 1997 r. w sprawie szczegółowej organizacji i sposobu prowadzenia rejestru zastawów, Udziały Zastawcy 1 i Udziały Zastawcy 2 klasyfikowane są w dziale i pozycji G1 „Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością” i posiadają następujące cechy:

a. Udziały Zastawcy 1:

	Nazwa cechy	Cecha
A	Nazwa, siedziba i adres spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Mińska 29A, 03-808 Warszawa
B	Numer rejestru handlowego	0001022699
C	Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
D	Liczba udziałów obciążanych zastawem	45
E	Wartość nominalna udziału	50,00 zł
F	Wielkość kapitału zakładowego i liczba udziałów objętych przez wspólników	Kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 zł, liczba udziałów - 100

b. Udziały Zastawcy 2:

	Nazwa cechy	Cecha
A	Nazwa, siedziba i adres spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	Mińska Korso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Mińska 29A, 03-808 Warszawa
B	Numer rejestru handlowego	0001022699
C	Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
D	Liczba udziałów obciążanych zastawem	45
E	Wartość nominalna udziału	50,00 zł
F	Wielkość kapitału zakładowego i liczba udziałów objętych przez wspólników	Kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 zł, liczba udziałów - 100

3. Zastawnik nie jest uprawniony do wykonywania prawa głosu z udziałów Zastawców, a każdy z Zastawców pozostaje wyłącznie uprawniony do wykonywania tego prawa.

§ 2

Wniosek o wpis do Rejestru Zastawów

1. Każdy z Zastawców z osobna zobowiązuje się:
 - a. złożyć należycie sporządzony, podpisany i opłacony wniosek o wpis zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu do rejestru zastawów w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy;
 - b. poinformować Zastawnika o złożeniu wniosku o wpis zastawu rejestrowego do rejestru zastawów w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku;
 - c. w przypadku zwrotu wniosku o wpis zastawu rejestrowego do rejestru zastawów lub otrzymania wezwania do uzupełnienia braków wniosku – w terminie 7 dni poinformować Zastawnika o tym fakcie oraz złożyć poprawiony wniosek lub uzupełnić braki nie później, niż w terminie wyznaczonym przez Sąd Rejestrowy;
 - d. zawiadomić Zastawnika o wpisie zastawu rejestrowego do rejestru zastawów w terminie 3 dni od dnia otrzymania postanowienia Sądu Rejestrowego w tym przedmiocie, przedkładając kopię otrzymanego postanowienia;

- e. informować Zastawnika o wszelkich pismach lub wezwaniach dotyczących lub związanych z wpisem zastawu rejestrowego do rejestru zastawów w terminie 3 dni od dnia ich otrzymania.
2. Do dnia uprawnomocnienia się postanowienia o wpisie zastawu rejestrowego do rejestru zastawów Zastawcy podejmować będą na własny koszt wszelkie czynności faktyczne i prawne wymagane lub konieczne w celu skutecznego ustanowienia zastawu rejestrowego zgodnie z Umową oraz powstrzymają się od jakichkolwiek działań, które mogłyby zapobiec lub opóźnić wpis zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.
3. W przypadku, gdy wpis zastawu rejestrowego do rejestru zastawów zostanie dokonany niezgodnie z Umową lub zawierać będzie informacje odbiegające od określonych w Umowie, Zastawcy niezwłocznie podejmą wszelkie czynności mające na celu usunięcie jakichkolwiek niezgodności.

§ 3

Oświadczenia Zastawców

1. Każdy z Zastawców oświadcza i zapewnia, że:
 - a. jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i wykonania wszelkich wynikających z niej zobowiązań; Umowa zostaje zawarta przez każdego z Zastawców w pełni skutecznie, zgodnie z wymogami prawa i zawiera ważne i wiążące dla każdego Zastawcy zobowiązania, których wykonanie może być skutecznie przeciwko niemu dochodzone zgodnie z jej postanowieniami;
 - b. na ustanowienie Zastawu 1 i Zastawu 2 uzyskali zgodę Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w uchwale nr 2 z dnia 18 grudnia 2023 roku.
 - c. z chwilą wpisu do rejestru zastawów, Zastaw 1 i Zastaw 2 stanowiąc będzie zastaw o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia;
 - d. udziały Zastawców zostały w pełni pokryte, istnieją a Zastawcy posiadają prawo do rozporządzenia nimi;
 - e. udziały Zastawców są wolne od wszelkich obciążeń i nie istnieje żadna umowa ani zobowiązania do ustanowienia lub udzielenia na nich obciążenia;
 - f. Zastawca 1 oświadcza, że Przedmiot Zastawu stanowi jego majątek odrębny i nie jest wymagana zgoda małżonka na ustanowienie zastawu;
 - g. Zastawca 2 oświadcza, że uzyskał stosowną zgodę na ustanowienie zastawu.
2. Zastawcy oświadczają, że w przypadku utworzenia nowych udziałów w Spółce i nabycia ich przez Zastawcę 1 i/lub Zastawcę 2, nowo nabyte udziały zostaną objęte zastawem rejestrowym ustanowionym na rzecz Zastawnika w ciągu 14 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym, zaś w przypadku objęcia nowych udziałów w Spółce przez osobę trzecią inną niż Zastawca 1 i/lub Zastawca 2 i/lub Zastawnik, Zastawcy gwarantują Zastawnikowi ustanowienie zastawu rejestrowego na nowych udziałach w Spółce na zasadach analogicznych jak zastaw ustanowiony przez Zastawców na podstawie niniejszej Umowy, w terminie 14 dni roboczych od dnia rejestracji nowych udziałów w Krajowym Rejestrze Sądowym. W celu realizacji zobowiązania wskazanego powyżej, Strony zawrą nową umowę zastawniczą dotyczącą takich nowoutworzonych udziałów na zasadach analogicznych do wskazanych w niniejszej Umowie.
3. Zastawcy oświadczają i gwarantują, każdy we własnym zakresie, że w dniu zawarcia niniejszej Umowy zawiadomią Spółkę w trybie art. 187 KSH o niniejszym doręczając jeden egzemplarz Umowy a w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia wpisu odpowiednio Zastaw 1 lub Zastaw 2 do rejestru zastawów, Zarząd Emitenta dokona wpisu o ustanowieniu odpowiednio Zastawu 1 na Udziałach Zastawcy 1 oraz Zastaw 2 na Udziałach Zastawcy 2 do księgi udziałów Emitenta oraz doręczą Administratorowi Zabezpieczeń kopię księgi udziałów Emitenta zawierającą ww. wpisy.

§ 4

Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu

1. Zastawnik może zaspokoić się z Przedmiotu Zastawu w przypadku niezaspokojenia Wierzytelności wskutek bezskutecznego upływu terminu zapłaty za Obligacje, pod

- warunkiem uprzedniego pisemnego wezwania Zastawców do zaspokojenia Wierzytelności, z wyznaczeniem 7-dniowego terminu zapłaty.
2. Zastawnik niezwłocznie zawiadamia Zastawców o fakcie niezaspokojenia w terminie Wierzytelności oraz o sposobie realizacji zabezpieczenia stosownie do ust. 3 poniżej.
 3. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu nastąpić może według wyboru Zastawnika:
 - a. według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym lub;
 - b. w drodze przejęcia na własność udziałów Zastawców, zgodnie z postanowieniami art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
 - c. przez sprzedaż z udziałów Zastawców w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik, zgodnie z art. 24 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.
 4. W przypadku, gdy zaspokojenie Wierzytelności Zastawnika nastąpi przez przejęcie Przedmiotu Zastawu, Zastawnik składa każdemu z Zastawców oświadczenie o przejęciu Przedmiotu Zastawu.
 5. Oświadczenie woli o przejęciu Przedmiotu Zastawu zostanie złożone po upływie 7 dni od daty otrzymania przez każdego z Zastawców pisemnego zawiadomienia o zdarzeniu.
 6. Na potrzeby przejęcia na własność Przedmiotu Zastawu Strony ustalają wartość jednego udziału Spółki na kwotę 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).
 7. Jeśli wartość przejętego Przedmiotu Zastawu przewyższa wysokość zabezpieczonej zastawem Wierzytelności, Zastawnik zwróci Zastawcom kwotę nadwyżki.

§ 5

Wygaśnięcie zastawu rejestrowego

1. Zastaw obowiązuje od dnia wpisu do rejestru zastawów do wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń (dalej: „Okres Zabezpieczenia”):
 - a. dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności;
 - b. dnia wyrażenia przez Zastawnika zgody na zwolnienie zastawu i wykreślenia zastawu z rejestru zastawów;
2. Fakt zaspokojenia zabezpieczonej Wierzytelności lub wyrażenia zgody na zwolnienie zastawu zostanie udokumentowany oświadczeniem Zastawnika o wygaśnięciu zastawu ze względu na pełne zaspokojenie Wierzytelności lub zgodą na zwolnienie zastawu i jego wykreślenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie o którym mowa powyżej zostanie niezwłocznie przekazane Zastawcom, po czym Zastawcy złożą do sądu wnioski o wykreślenie zastawu z rejestru zastawów.

§ 6

Zbywanie i obciążanie Przedmiotu Zastawu

1. Zastawcy zobowiązują się, że w Okresie Zabezpieczenia nie dokonają zbycia Przedmiotu Zastawu na rzecz osób trzecich, chyba że Zastawnik wyrazi na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Na Przedmiocie Zastawu oprócz zastawu ustanowionego na rzecz Zastawnika na podstawie niniejszej Umowy, mogą być ustanawiane dalsze zastawy, w tym zastawy zwykłe i zastawy rejestrowe, bez konieczności uzyskiwania zgody Zastawnika.

§ 7

Zawiadomienia

1. Zawiadomienia dokonywane w związku z niniejszą Umową wymagają, dla swej ważności, formy pisemnej i uznawane będą za należycie wykonane, jeżeli doręczone zostaną Stronie będącej adresatem osobiście lub wysłane faksem lub listem poleconym na poniższy adres do doręczeń:
 - a. Zastawca 1 – ul. Smocza 27, 01-048 Warszawa (adres do doręczeń w Polsce zgodnie z formularzem RZ 1A);
 - b. Zastawca 2 – ul. Mińska 29A, 03-808 Warszawa;
 - c. Zastawnik - ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa.

2. Każda ze Stron może dokonać zmiany swego adresu w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej Strony. W przypadku zmiany adresu bez powiadomienia przez Stronę zobowiązaną, pisma kierowane na ostatni znany adres, uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia nadania korespondencji przez Stronę.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Niewykonanie bądź zwlekanie w wykonaniu przez którąkolwiek ze Stron jakiegokolwiek prawa lub środka prawnego na mocy niniejszej Umowy nie będzie uważane za zrzeczenie się takiego prawa lub środka prawnego, podobnie jak jednorazowe lub częściowe wykonanie przez Stronę jakiegokolwiek prawa lub środka prawnego nie będzie ograniczać innego lub dalszego wykonywania takiego prawa lub środka prawnego.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 297 ze zm.) oraz kodeksu cywilnego.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane przez sąd za niezgodne z prawem, niewykonalne lub nieważne, postanowienie takie nie wpłynie na ważność pozostałych postanowień Umowy.
4. Koszty związane z ustanowieniem, zmianą i wykreśleniem zastawu ponoszą Zastawcy.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i wszystkie jej postanowienia interpretowane będą zgodnie z tym prawem.
7. Umowa została sporządzona w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Zastawcy 1, Zastawcy 2, Zastawnika, Spółki oraz dwóch dodatkowych egzemplarzach do sądu rejestrowego celem rejestracji Zastawu 1 i Zastawu 2.

za Zastawcę 1:

za Zastawcę 2:

za Zastawnika:
