

**KANCELARIA NOTARIALNA
ANNA MATLA-PIETRZAK
MONIKA NYCZAK-KULIKOWSKA
NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Chłodna 48 lok. 89, 00-872 Warszawa
tel. 22 251 43 15, fax 22 400 57 45
matla@notariusze.waw.pl, nyczak@notariusze.waw.pl
NIP 5272742936, REGON 362288756**

Repertorium A nr 396/2018

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego lutego roku dwa tysiące osiemnastego (02-02-2018), ja, Anna Matla-Pietrzak notariusz w Warszawie, prowadząca Kancelarię Notarialną przy ulicy Chłodnej numer 48 lokal 89, przybyłam do budynku biurowego przy ulicy Ignacego Jana Skorupki numer 5 w Warszawie, sporządziłam protokół z odbytego tamże Zgromadzenia Obligatariuszy dla obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Jutrzenki numer 116, 02-230 Warszawa, REGON: 012499190, NIP: 5220001694), 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 0000037706 (dalej „Spółka” lub „Emitent”), o treści:-----

PROTOKÓŁ

ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Zgromadzenie Obligatariuszy otworzył Pan który oświadczył, że działa jako osoba wyznaczona przez Emitenta stosownie do art. 59 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Pan oświadczył, że w dniu dzisiejszym w Warszawie odbywa się Zgromadzenie Obligatariuszy dla obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie pierwszej emisji obligacji w ramach Programu oraz przyjęcia projektu warunków emisji obligacji serii I/2017, w związku z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 1

czerwca 2017 roku oraz uchwałą Zarządu Spółki z dnia 14 lipca 2017 roku w sprawie ustalenia marży odsetkowej oraz przyjęcia ostatecznej treści warunków emisji Obligacji serii I/2017 („Uchwały”), z następującym porządkiem obrad Zgromadzenia:-----

1. Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy. -----
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy.-----
3. Sporządzenie i podpisanie listy obecności. -----
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. -----
5. Stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał. -----
6. Zatwierdzenie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. -----
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji. -----
8. Zamknięcie Zgromadzenia.-----

Do punktu 2. porządku obrad: -----

Pan _____ zaproponował swoją kandydaturę na Przewodniczącego. -----

**„Uchwała nr 1
Zgromadzenia Obligatariuszy
dla obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez COMP Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 lutego 2018 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego**

Zgromadzenie Obligatariuszy dla obligacji serii I/2017 („Obligacje”) wyemitowanych w dniu 28 lipca 2017 roku przez spółkę Comp S.A. z siedzibą w Warszawie („Emitent”), działając na podstawie art. 49 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, dalej jako „Ustawa o Obligacjach”), postanawia wybrać Pana _____ na Przewodniczącego.-----

Po przeprowadzeniu tajnego głosowania Pan _____ stwierdził, że uchwała została podjęta i przyjął wybór na Przewodniczącego. Oddano łącznie 33.400 ważnych głosów, w tym: 33.400 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”. Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy wynosi 92,78 %. -----

Do punktu 3. - 5. porządku obrad: -----

Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, a następnie ją podpisał. Przewodniczący stwierdził, że niniejsze Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane zostało w sposób prawidłowy, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, poprzez opublikowanie w dniu



12 stycznia 2018 roku zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.comp.com.pl, zakładka relacje inwestorskie > raporty giełdowe > raporty bieżące. Na Zgromadzeniu tym stawili się i uczestniczą obligatariusze reprezentujący 33.400 (trzydzieści trzy tysiące czterysta) obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, uprawniających do 33.400 (trzydzieści trzy tysiące czterysta) głosów, stanowiących 92,78 % ogólnej liczby Obligacji serii I/2017. -----

W związku z powyższym oraz stosownie do treści art. 62 Ustawy o Obligacjach Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że niniejsze Zgromadzenie Obligatariuszy zdolne jest do podjęcia uchwał w zakresie objętym porządkiem obrad, przedstawionym w powołanym zawiadomieniu z dnia 12 stycznia 2018 roku. -----

Do punktu 6. porządku obrad:-----

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały:-----

**„Uchwała nr 2
Zgromadzenia Obligatariuszy
dla obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez COMP Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 lutego 2018 roku
w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy**

Zgromadzenie Obligatariuszy dla Obligacji wyemitowanych w dniu 28 lipca 2017 roku przez spółkę Comp S.A. z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie art. 49 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach przyjmuje następujący porządek obrad:-----

1. Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy.-----
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy.-----
3. Sporządzenie i podpisanie listy obecności.-----
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.-----
5. Stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał.-----
6. Zatwierdzenie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.-----
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji.-----
8. Zamknięcie Zgromadzenia.-----

Po przeprowadzeniu tajnego głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Oddano łącznie 33.400 ważnych głosów, w tym: 33.400 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”. Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy wynosi 92,78 %.-----



Do punktu 7. porządku obrad: -----
Przewodniczący przedstawił założenia do zmiany warunków emisji Obligacji serii I/2017, zgromadzeni obligatariusze nie złożyli żadnych uwag, wniosków, sprzeciwów w związku z czym Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

**„Uchwała nr 3
Zgromadzenia Obligatariuszy
dla obligacji serii „I/2017” wyemitowanych przez COMP Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 lutego 2018 roku
w sprawie zmiany warunków emisji Obligacji**

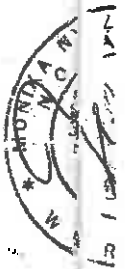
§ 1

1. Zgromadzenie Obligatariuszy dla obligacji serii I/2017 wyemitowanych w dniu 28 lipca 2017 roku przez spółkę Comp S.A. z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie art. 49 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, postanawia zmienić warunki emisji Obligacji wraz z załącznikami w brzmieniu z dnia 14 lipca 2017 roku (dalej zwane „Warunkami Emisji”) i nadać im nowe brzmienie, jak w załączniku numer 1 do niniejszej uchwały (dalej zwane: „Zmienionymi Warunkami Emisji”). -----
2. Tekst jednolity Zmienionych Warunków Emisji zostanie przyjęty przez Zarząd Emitenta.-
3. Operat szacunkowy sporządzony dla Przedmiotu Hipoteki, wzory umowy ustanowienia Hipoteki wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji, stanowią załączniki numer 2-3 do niniejszej uchwały.-----
4. Wszelkie terminy pisane z wielkiej litery, niezdefiniowane w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane w Warunkach Emisji i w Zmienionych Warunkach Emisji.-----

§ 2

Emitent zobowiązuje się wypłacić Obligatariuszom jednorazową, dodatkową premię w wysokości 0,5 p.p. wartości nominalnej każdej Obligacji netto za każdą posiadaną w dniu podjęcia niniejszej uchwały (dzień ustalenia osób uprawnionych) przez danego Obligatariusza Obligację pod warunkiem wyrażenia zgody na zmianę warunków emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy. Wypłata zostanie zrealizowana za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie w terminie 30 dni od dnia podjęcia niniejszej uchwały.-----

§ 3



Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.” -----

Po przeprowadzeniu tajnego głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta. Oddano łącznie 33.400 ważnych głosów, w tym: 33.400 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”. Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy wynosi 92,78 %.

Do punktu 8. porządku obrad: -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Zgromadzenie o godzinie 10.25, załączając do aktu listę obecności.

Tożsamość Przewodniczącego PESEL: , zamieszkałego w
(kod pocztowy:) przy ulicy numer ,
stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego ważnego do dnia
roku.

Przewodniczący zarządził, że wypisy tego aktu należy wydawać Emitentowi w dowolnej liczbie.

Koszty tego aktu ponosi Emitent.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

a) taksa notarialna - na podstawie § 10 pkt 3) i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku poz. 237 ze zm.) – w kwocie:--- 400,00 zł (czterysta złotych);-----

b) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% - na podstawie art. 146a pkt. 1 w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) – w kwocie-----92,00 zł (dziewięćdziesiąt dwa złote).

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Powyższe koszty zostaną zapłacone przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej czyniącej notariusz. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał niniejszego aktu podpisali Przewodniczący Zgromadzenia i notariusz Anna Mała-Pietrzak
Repertorium A numer 397/2018

Wypis ten wydano: Spółce

Do pobrania taksa notarialna w kwocie netto 6,00 zł /§ 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku poz. 237)/ plus podatek VAT 23% od powyższej kwoty 1,38 zł/art. 146a i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zmianami); razem 7,38 zł (siedem złotych i trzydzieści osiem groszy). -----

Warszawa, dnia 02 lutego 2018 roku



Monika Nyczak-Kulikowska
Monika Nyczak-Kulikowska
NOTARIUSZ



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI /tekst jednolity/

Niniejszy dokument (**Warunki Emisji**) wraz z **Suplementem** określa warunki emisji obligacji (**Obligacje**), emitowanych przez spółkę pod firmą **Comp S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ul. Jutrzenki 116, 02-230 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000037706, posiadającą numer NIP 522-000-16-94, posiadającą numer REGON 012499190, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 14.795.470,00 (czternaście milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt) złotych, strona internetowa: <https://www.comp.com.pl/> (**Emitent**) w ramach ustanowionego na podstawie uchwał Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 1 czerwca 2017 roku programu emisji obligacji o łącznej wartości do 100.000.000,00 (stu milionów) złotych stanowiącej maksymalną, dopuszczalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach tego programu.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z suplementem załączonym jako Załącznik 1 (**Suplement**).

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator Zastawu lub **Administrator Hipoteki** oznacza spółkę pod firmą **BSWW TRUST** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. ks. I. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych.

Agent ds. Płatności lub **Depozytariusz** lub **Agent Kalkulacyjny** oznacza spółkę pod firmą **mBank S.A.** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, NIP: 5260215088, REGON: 001254524, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 169.120.508,00 (sto sześćdziesiąt dziewięć milionów sto dwadzieścia tysięcy pięćset osiem) złotych.

Agent Dokumentacyjny oznacza podmiot wskazany w Suplemencie, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

ASO BondSpot oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez BondSpot.

ASO GPW oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez GPW.

Banki Referencyjne oznacza podmioty wskazane w Suplemencie.

BondSpot oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.



Certyfikat Rezydencji oznacza certyfikat rezydencji podatkowej, wystawiony przez odpowiedni organ podatkowy, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT oraz w art. 29 ust. 2 Ustawy o PIT.

Depozyt oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

Dzień Emisji oznacza dzień wskazany w Suplemencie.

Dzień Badania oznacza odpowiednie dni badania Wskaźników Finansowych tj. 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

Dzień Płatności Odsetek oznacza dzień wskazany w Suplemencie.

Dzień Rejestracji oznacza dzień w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

Dzień Roboczy oznacza do Dnia Rejestracji - każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym banki w Polsce prowadzą działalność umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji oraz od Dnia Rejestracji - każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

Dzień Ustalenia Praw oznacza do Dnia Rejestracji: drugi Dzień Roboczy oraz od Dnia Rejestracji – szósty Dzień Roboczy, przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego 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.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza do Dnia Rejestracji - dzień przypadający w drugim Dniu Roboczym, po Dniu Rejestracji – trzeci Dzień Roboczy, przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona Stopa Procentowa.

Dni Wykupu oznaczają dni wskazane w Suplemencie, w których poszczególne Raty Wykupu są wymagalne i płatne, a każdy z nich jest zwany **Dniem Wykupu**.

EBITDA oznacza skonsolidowany wynik z działalności operacyjnej (EBIT) Grupy Emitenta powiększony o amortyzację, liczony na bazie rocznej, za ostatnie cztery kwartały.

EBITDA Istotnego Podmiotu Zależnego oznacza skonsolidowany albo jednostkowy (jeżeli skonsolidowane sprawozdanie nie jest sporządzane) wynik z działalności operacyjnej (EBIT) powiększony o amortyzację, liczony na bazie rocznej, za ostatnie cztery kwartały Istotnego Podmiotu Zależnego.

Ewidencja oznacza ewidencję obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Depozytariusza.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa Emitenta oznacza Emitenta i podmioty ujęte w Sprawozdaniu Finansowym.

Hipoteka oznacza hipotekę ustanowioną przez Emitenta na Przedmiocie Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Hipoteka Obligacji Serii I/2015 oznacza hipotekę ustanowioną przez Emitenta na Przedmiocie Hipoteki na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji Serii I/2015 do sumy najwyższej w wysokości 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, wpisaną na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Hipoteką;

Istotny Podmiot Zależny oznacza podmiot z Grupy Emitenta z wyłączeniem Emitenta, gdzie EBITDA Istotnego Podmiotu Zależnego lub kapitały własne stanowią co najmniej 5% EBITDA lub odpowiednio skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta (na datę ostatniego zbadanego rocznego Sprawozdania Finansowego).

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Kodeks Postępowania Cywilnego oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 1822 ze zm.).

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.).

Kwota Depozytu ma znaczenie nadane w pkt 5.4(a) Warunków Emisji.

Marża oznacza marżę odsetkową określoną w Suplemencie.

Materiały Informacyjne oznacza Memorandum Informacyjne, notę informacyjną sporządzoną w związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW, Propozycję Nabycia Obligacji, zbadane przez biegłego rewidenta roczne Sprawozdania Finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta i Poświadczeniem Zgodności oraz niezbadane przez biegłego rewidenta półroczne i kwartalne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (za I i III kwartał danego roku), opublikowane przez Emitenta.

Memorandum Informacyjne oznacza dokument przygotowany na potrzeby marketingu Obligacji.

MSSF oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB – *International Accounting Standards Board*).

Obligatariusz oznacza do Dnia Rejestracji - osobę wpisaną do Ewidencji jako uprawnioną z Obligacji, od Dnia Rejestracji - posiadacza Obligacji, którego prawa są zarejestrowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym.

Obligacje Serii I/2014 oznacza obligacje serii I/2014 wyemitowane przez Emitenta w dniu 28 lipca 2014 roku o łącznej wartości nominalnej 36.000.000,00 (trzydzieści sześć milionów) złotych.

Obligacje Serii I/2015 oznacza obligacje serii I/2015 wyemitowane przez Emitenta w dniu 30 czerwca 2015 roku o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia ma znaczenie nadane w pkt 13 Warunków Emisji.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Emisji (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 11 Warunków Emisji.

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji oznacza każde z oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez Emitenta na rzecz Administratora Zastawu lub odpowiednio Administratora Hipoteki, o których mowa w pkt 5 Warunków Emisji.

Papiery Dłużne oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe, które są wystawiane bądź emitowane zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych, z wyłączeniem weksli własnych *in blanco* tak długo jak nie zostały uzupełnione.

Podmiot Zależny oznacza spółkę zależną w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

Podstawowa Działalność Gospodarcza oznacza działalność polegającą na: (i) projektowaniu, produkcji, dystrybucji i sprzedaży urządzeń lub oprogramowania dla rynku retailowego, w tym rynku fiskalnego; (ii) projektowaniu lub dostarczaniu rozwiązań teleinformatycznych w obszarze bezpieczeństwa teleinformatycznego, w szczególności bezpieczeństwa specjalnego, bezpieczeństwa korporacyjnego sieci i systemów; (iii) świadczeniu innych usług informatycznych, w szczególności opracowywaniu koncepcji, projektowaniu rozwiązań lub doborze optymalnej technologii oraz wdrażaniu procedur eksploatacyjnych i zapewnianiu opieki serwisowej w tym zakresie; (iv) świadczeniu usług serwisowych, utrzymaniu infrastruktury i prowadzeniu szkoleń informatycznych.

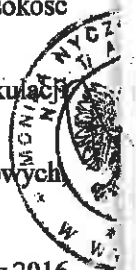
Poświadczenie Zgodności oznacza dokument sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2, podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta, zawierający wysokość Wskaźników Finansowych z dokładnością do jednej setnej, wraz ze wskazaniem:

- (a) odpowiednich pozycji w Sprawozdaniach Finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano; lub
- (b) dodatkowych informacji potrzebnych do wyliczenia wysokości Wskaźników Finansowych jeżeli takie informacje nie są dostępne w Sprawozdaniu Finansowym.

Prawo Upadłościowe oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.).

Premia ma znaczenie nadane w pkt 12.7.

Prawa z Rachunku Zastrzeżonego oznacza wszelkie prawa, roszczenia i wierzytelności pieniężne, zarówno istniejące jak i przyszłe (o zmiennej wartości w zależności od salda Rachunku Zastrzeżonego) przysługujące Emitentowi wobec Agenta ds. Płatności z tytułu umowy Rachunku Zastrzeżonego, obejmujące w szczególności wierzytelność o dokonanie wypłat kwot zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym wraz z odsetkami naliczonymi w stosunku do zdeponowanych kwot.



30
ane
ści
ten
res
pkt
icji
ecz
t 5
lub
elu
ały
tek
tiu,
ku
rze
wa
ści
raz
iv)
h.
ym
śóć
h
16
e,
o)
o,
ku

Program oznacza wielokrotne emisje obligacji przez Emitenta na podstawie umowy programowej zawartej w dniu 11 lipca 2017 roku przez Emitenta i mBank S.A. wraz z późniejszymi zmianami oraz uchwał Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 1 czerwca 2017 roku do łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 (stu milionów) złotych stanowiącej maksymalną, dopuszczalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach tego Programu;

Propozycja Nabycia Obligacji oznacza propozycję nabycia obligacji w rozumieniu art. 34 Ustawy o Obligacjach danej serii obligacji.

Przedmiot Zastawu lub Akcje oznacza łącznie 5.118.777 (pięć milionów sto osiemnaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem) sztuk posiadanych przez Emitenta akcji na okaziciela w kapitale zakładowym spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. z siedzibą w Zabrze przy ul. Kruczkowskiego 39, 41-813 Zabrze, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem 0000095317, posiadającej numer NIP 6480000255, posiadającej numer REGON 270036336, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 22.142.962,40 PLN, zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Emitenta, na których ustanowiony został Zastaw na Akcjach 1, Zastaw na Akcjach 2 i Zastaw na Akcjach 3 lub Akcje pozostałe na skutek zwalniania lub ustanawiania zastawów na Akcjach na podstawie pkt 5.4;

Przedmiot Hipoteki oznacza przysługujące Emitentowi prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu o numerze 110/3 o powierzchni 0,4845 ha położonej w Nowym Sączu przy ul. Nawojowskiej 118, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu - VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze NS1S/ 00088044/3 zabudowanej budynkiem produkcyjno -magazynowo - biurowym i budynkiem garażowym.

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w pkt 11.

Raty Wykupu oraz Rata Wykupu ma znaczenie przypisane w pkt 10.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Rachunek Papierów Wartościowych Emitenta oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. należący do Emitenta prowadzony przez mBank S.A. na podstawie umowy z dnia 13 lipca 2017 roku zawartej pomiędzy Emitentem i mBank S.A.

Rachunek Zastrzeżony oznacza rachunek Emitenta o numerze 70114021050000274544001056 prowadzony przez Agentą ds. Płatności na podstawie umowy z dnia 12 lipca 2017 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem ds. Płatności, na który:

(i) zostaną przekazane środki z emisji Obligacji z przeznaczeniem wyłącznie na zrefinansowanie Obligacji Serii I/2014 lub zadłużenia finansowego, które zostało zaciągnięte w celu zrefinansowania Obligacji Serii I/2014;

(ii) każdorazowo zostanie przekazana Kwota Depozytu z przeznaczeniem na (i) Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia lub zapłatę innych świadczeń z Obligacji.

Rachunek Zbiorecy oznacza rachunek zbiorecy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.

Rozporządzenie oznacza sprzedaż, przeniesienie, najem, dzierżawę, zamianę, darowiznę lub inne zbycie lub rozporządzenie całości lub części majątku lub praw dokonane w ramach jednej transakcji jak i wielu transakcji.

Rozporządzenie w sprawie firm inwestycyjnych oznacza Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych z dnia 24 września 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1078), t. j. z dnia 19 maja 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 878);

Rzeczoznawca oznacza spółkę pod firmą Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (00-764), ul. Jana III Sobieskiego 104, lok. 49, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000484251, REGON: 146949930, NIP: 9512373424 albo inny podmiot o uznanej renomie wskazany przez Administratora Zastawu.

Sprawozdanie Finansowe oznacza dane finansowe, prawne i ekonomiczne przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zawartym w skonsolidowanym raporcie kwartalnym, publikowanym przez Emitenta zgodnie i w zakresie ustalonym przez przepisy obowiązujące go jako spółkę publiczną, w skład których wchodzi m.in. skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat, przygotowane zgodnie z MSSF; jako Sprawozdanie Finansowe za drugi kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport półroczny Emitenta; jako Sprawozdanie Finansowe za czwarty kwartał uważać się będzie skonsolidowany raport roczny Emitenta. Przedmiotowe zasady określające standardy sporządzania Sprawozdań Finansowych obowiązują bez względu na to czy Emitent zachowa status spółki publicznej.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w złotych o długości wskazanej w Suplemencie, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Stopa Procentowa oznacza wskazaną w pkt 8 Suplementu stopę procentową, na podstawie której będzie ustalana wysokość odsetek.

Transakcja Rozliczana Akcjami oznacza umowę, ofertę lub inną podobną czynność prawną, na podstawie której Emitent lub Istotny Podmiot Zależny nabywa dowolne składniki majątku lub usługi w zamian za zobowiązanie do przeniesienia na drugą stronę czynności prawnej lub inny podmiot wskazany przez tę stronę posiadania akcji Emitenta lub akcji spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. z siedzibą w Zabrze.

Ustawa o CIT oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1888 ze zm.).

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238 ze zm.).

Ustawa o PIT oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2032 ze zm.).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1636, 1948, 1997, z 2017 r. poz. 724, 768, 791 ze zm.).

Wskaźnik Obsługi Odsetek oznacza stosunek skonsolidowanego EBITDA do łącznej kwoty odsetek należnej od Zadłużenia Finansowego na Dzień Badania z wyłączeniem odsetek od Zadłużenia Finansowego udzielonego pomiędzy podmiotami z Grupy Emitenta na Dzień Badania.

Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA oznacza relację Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA na Dzień Badania.

Wskaźniki Finansowe oznacza Wskaźnik Obsługi Odsetek oraz Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA.

Zabezpieczenie oznacza hipotekę, zastaw (zwykły, rejestrowy, finansowy), przelew na zabezpieczenie, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek inne zabezpieczenie rzeczowe.

Zadłużenie Finansowe oznacza rzeczywiste, tj. przedstawione w ostatnim Sprawozdaniu Finansowym, zobowiązanie bilansowe do zapłaty wskazanej w tym Sprawozdaniu kwoty z tytułu:

- (a) umowy pożyczki lub kredytu;
- (b) akceptu weksla w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
- (c) umowy leasingu;
- (d) umowy faktoringu;
- (e) Papierów Dłużnych;
- (f) udziałów/akcji uprzywilejowanych z możliwością umorzenia;
- (g) udzielonego poręczenia, gwarancji, akredytywy lub innego zobowiązania warunkowego, bez podwójnego liczenia;
- (h) przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań;
- (i) wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z zawartych transakcji pochodnych przez Emitenta lub inny podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen lub niezwiązanych z głównym przedmiotem działalności gospodarczej Emitenta lub innego podmiotu objętego Sprawozdaniem Finansowym, a w szczególności mających charakter spekulacyjny (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej, pod uwagę będzie brana tylko ujemna wycena poszczególnych transakcji pochodnych);
kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy, z wyłączeniem Transakcji Rozliczanej Akcjami;
- (k) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (j) powyżej,

przy czym dla uniknięcia wątpliwości jako Zadłużenie Finansowe nie będzie traktowane zobowiązanie do zapłaty wskazane w niniejszej definicji zaciągnięte przez jakikolwiek podmiot objęty Sprawozdaniem Finansowym w stosunku do innego podmiotu objętego Sprawozdaniem Finansowym.

Zadłużenie Finansowe Netto oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o:

- (a) środki pieniężne; oraz

- (b) skarbowe papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, których strategia inwestycyjna przewiduje inwestowanie w skarbowe papiery wartościowe w wysokości co najmniej 70%,

w zakresie w jakim pozycje, o których mowa w punktach (a) - (b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjąkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu, gdzie pozycje, o których mowa w punktach (a) - (b) ustalone są na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego (z zastrzeżeniem, że gdyby akcje Emitenta przestały być notowane na rynku podstawowym GPW, Emitent będzie dostarczać Agentowi ds. Płatności, lub od Dnia Rejestracji Agentowi Dokumentacyjnemu oraz Agentowi Kalkulacyjnemu roczne, zaudytowane, jednostkowe i skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Emitenta niezwłocznie po ich sporządzeniu).

Zastaw na Akcjach 1 oznacza zastaw rejestrowy na 3.719.009 (trzech milionach siedmiuset dziewiętnastu tysiącach dziewięciu) akcjach w kapitale zakładowym spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. z siedzibą w Zabrze przy ul. Kruczkowskiego 39, 41-813 Zabrze, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem 0000095317, posiadającej numer NIP 648000255, posiadającej numer REGON 270036336, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 22.142.962,40 PLN zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Emitenta, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiony na rzecz Administratora Zastawu, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji na podstawie umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego z dnia 25 lipca 2017 roku.

Zastaw na Akcjach 2 oznacza zastaw rejestrowy na 649.924 (sześciuset czterdziestu dziewięciu tysiącach pięciuset dwudziestu czterech) akcjach w kapitale zakładowym spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. z siedzibą w Zabrze przy ul. Kruczkowskiego 39, 41-813 Zabrze, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem 0000095317, posiadającej numer NIP 648000255, posiadającej numer REGON 270036336, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 22.142.962,40 PLN zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Emitenta, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiony na rzecz Administratora Zastawu, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji na podstawie umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego z dnia 12 września 2017 roku, zawartej w związku z pkt 11.2 lit (j) Warunków Emisji w brzmieniu na dzień 14 lipca 2017 r.

Zastaw na Akcjach 3 oznacza zastaw rejestrowy na 749.844 (siedmiuset czterdziestu dziewięciu tysiącach ośmiuset czterdziestu czterech) akcjach w kapitale zakładowym spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. z siedzibą w Zabrze przy ul. Kruczkowskiego 39, 41-813 Zabrze, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem 0000095317, posiadającej numer NIP 648000255, posiadającej numer REGON 270036336, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 22.142.962,40 PLN zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Emitenta, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiony na rzecz Administratora Zastawu, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji na podstawie umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego z dnia 14 grudnia 2017 roku zawartej w związku z pkt 11.2 lit (j) Warunków Emisji ustalonym na dzień 14 lipca 2017 r.

Zastawy na Akcjach oznacza Zastaw na Akcjach 1, Zastaw na Akcjach 2, Zastaw na Akcjach 3;

Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym oznacza zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie ustanowiony na Prawach z Rachunku Zastrzeżonego na rzecz Administratora Zastawu, wykonującego

prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.

Zastawy oznacza Zastawy na Akcjach oraz Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym.

Zaświadczenie Depozytowe oznacza zaświadczenie depozytowe lub inny odpowiedni dokument wystawiony przez Depozytariusza (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Ewidencji) lub świadectwo depozytowe (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Depozycie) potwierdzający, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo świadectwo albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.

Zgromadzenie Obligatariuszy oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwołane i przeprowadzone zgodnie z par. 19 Warunków Emisji oraz postanowieniami Ustawy o Obligacjach.

1.2 Zasady wykładni

(a) W niniejszych Warunkach Emisji:

- (i) do obliczania terminów, których bieg rozpoczął się przed Dniem Rejestracji i trwa po Dniu Rejestracji, stosuje się definicję Dnia Roboczego mającą zastosowanie od Dnia Rejestracji;
- (ii) odniesienia do paragrafu lub załącznika stanowią odniesienia do paragrafu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (iii) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu urzędowego obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej;
- (iv) odniesienia do:
 - (A) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami; oraz
 - (B) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (v) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI

2.1 Obligacje są emitowane na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 1 czerwca 2017 roku, uchwały Zarządu z dnia 1 czerwca 2017 roku, uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 11 lipca 2017 roku, zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz uchwały Zarządu z dnia 12 stycznia 2018 roku.

2.2 Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

3. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji.

4. OPIS OBLIGACJI I CEL EMISJI

- 4.1 Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.
- 4.2 Miejszem emisji Obligacji jest Warszawa.
- 4.3 Obligacje są zapisane w Ewidencji. Nie później niż w terminie 60 Dni Roboczych od Dnia Emisji Emitent zarejestruje Obligacje w Depozycie, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, a następnie wprowadzi Obligacje do obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW w ciągu 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji.
- 4.4 Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub elektronicznej.
- 4.5 Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji w całości na zrefinansowanie zadłużenia wynikającego z Obligacji Serii I/2014 lub zadłużenia finansowego, które zostało zaciągnięte w celu zrefinansowania Obligacji Serii I/2014.

5. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI

5.1 Zabezpieczenia

(a) Roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji będą zabezpieczone:

- (i) Zastawami na Akcjach ustanowionymi na rzecz Administratora Zastawu wraz z blokadą, o której mowa w § 118 Rozporządzenia w sprawie firm inwestycyjnych oraz Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji;
- (ii) Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym wraz z Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji;
- (iii) Hipoteką na Przedmiocie Hipoteki ustanowioną na rzecz Administratora Hipoteki wraz z Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji z Przedmiotu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki;

z tym zastrzeżeniem, że Zastawy na Akcjach, Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym i Hipoteka zostaną ustanowione na rzecz odpowiednio Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki działającego na rachunek Obligatariuszy po Dniu Emisji, po wpisaniu ich do rejestru zastawów (w zakresie zastawów rejestrowych) lub po wpisaniu do księgi wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Hipoteki, a Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostaną złożone przez Emitenta w terminach określonych w par. 5.2.

- (b) Emitent zobowiązuje się, że w terminie 2 (dwóch) miesięcy od Dnia Emisji Zastaw na Akcjach 1 zostanie skutecznie zarejestrowany przez właściwy sąd. Ponadto, Emitent zobowiązuje się, że w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia wniosku o wpis Hipoteki nastąpi prawomocne wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Hipoteki.
- (c) Zastawy i Hipoteka zostaną ustanowione oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostaną złożone na warunkach określonych w par. 5.2 poniżej.

5.2 Opis Zabezpieczeń

- (a) Zastawy na Akcjach

- (i) najwyższa suma zabezpieczenia: 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy z: 25 lipca 2017 roku, 12 września 2017 roku, 14 grudnia 2017 roku, zawarte pomiędzy Emitentem i Administratorem Zastawu o ustanowienie zastawu rejestrowego, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, oraz umowa o ustanowienie Administratora Zastawu zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zastawu, na mocy której powierzono Administratorowi Zastawu pełnienie m.in. dla Zastawów na Akcjach funkcji administratora zastawu rejestrowego w rozumieniu art 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (iii) Emitent zlecił Rzeczoznawcy sporządzenie wyceny Przedmiotu Zastawu, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a ponadto spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wycena Akcji stanowi Załącznik nr 4a do Warunków Emisji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z każdego z Zastawów na Akcjach, może nastąpić poprzez: (i) wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego, które przeprowadzi komornik, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego, (ii) przejęcie na własność wszystkich lub części Akcji. Umowy ustanawiające Zastawy na Akcjach przewidują zakaz rozporządzania Akcjami oraz obciążania ich prawami osób trzecich, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji. Zastawy na Akcjach zostały ustanowione z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.
- (v) Emitent złożył na rzecz Administratora Zastawu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego z każdego z przedmiotów Zastawów na Akcjach tj. łącznie z Akcji, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
- oświadczenia zostały złożone na rzecz Administratora Zastawu do sumy najwyższej 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych,
 - Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 lipca 2022 roku;
 - oświadczenia zostały złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji – w przypadku akcji będących przedmiotem umowy Zastawu na Akcjach 1 lub odpowiednio - od dnia zawarcia umowy Zastawu na Akcjach 2 i Zastawu na Akcjach 3.

(b) Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym

- (i) najwyższa suma zabezpieczenia: 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowa zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zastawu o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Prawach z Rachunku Zastrzeżonego oraz umowa o ustanowienie Administratora Zastawu zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zastawu, na mocy której powierzono Administratorowi Zastawu pełnienie m.in. dla Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym funkcji administratora zastawu rejestrowego w rozumieniu art 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (iii) Emitent zlecił Rzeczoznawcy sporządzenie wyceny przedmiotu Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a ponadto spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wycena Praw z Rachunku Zastrzeżonego stanowi Załącznik nr 4b do Warunków Emisji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym, może nastąpić poprzez (i) wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego, które przeprowadzi komornik, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym przewiduje zakaz rozporządzania Prawami z Rachunku Zastrzeżonego oraz obciążania ich prawami osób trzecich. Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym zostanie ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.
- (v) Emitent złożył na rzecz Administratora Zastawu Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego z Praw z Rachunku Zastrzeżonego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
 - oświadczenie zostało złożone na rzecz Administratora Zastawu do sumy najwyższej 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych,
 - Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 lipca 2022 roku;
 - oświadczenie zostało złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

(c) Hipoteka

Obligacje zabezpieczone będą poprzez hipotekę umowną ustanowioną przez Emitenta na nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki do sumy 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych na rzecz Administratora Hipoteki, przy czym:

- (i) pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki została zawarta umowa administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach;

- (ii) Wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej na Przedmiocie Hipoteki na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia (równym z Hipoteką Obligacji Serii I/2015) zostanie złożony najpóźniej w terminie 5 Dni Roboczych od dnia wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane na dzień 2 lutego 2018 roku zgody na zmianę Warunków Emisji;
- (iii) W terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia złożenia wniosku o wpis Hipoteki, powinno nastąpić prawomocne wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Hipoteki;
- (iv) Zaspokojenie z Przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- (v) Emitent zlecił sporządzenie wyceny nieruchomości będącej Przedmiotem Hipoteki Grażynie Ociepka, numer uprawnień 3850 prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA INWESTYCYJNEGO Grażyna Ociepka, adres: ul. Hallera 36 a, 33-300 Nowy Sącz, NIP 7340001321 która została wybrana przez Emitenta, jako podmiot dokonujący wyceny Przedmiotu Hipoteki, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust 1 Ustawy o Obligacjach. Wycena nieruchomości stanowi załącznik nr 4c do Warunków Emisji Obligacji.
- (vi) Ponadto, Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego z Przedmiotu Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
- oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki do sumy najwyższej 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych,
 - Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 lipca 2022 roku;
 - oświadczenie zostanie złożone w dniu zawarcia umowy ustanowienia Hipoteki.

5.3 /wykreślony/

5.4 Zwalnianie Akcji stanowiących Przedmiot Zastawu - Akcje Zwalniane

Emitent może w okresie począwszy od trzeciego Okresu Odsetkowego do całkowitego wykupu Obligacji wielokrotnie, nie częściej jednak niż:

- (i) jeden raz w miesiącu kalendarzowym;
- (ii) niezależnie od ppkt (i) – nie później niż na 14 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek;

(iii) niezależnie od ppkt (i) i (ii) – nie później niż na 14 Dni Roboczych przed którymkolwiek Dniem Wykupu;

żądać od Administratora Zastawu zwolnienia dowolnych spośród Akcji stanowiących Przedmiot Zastawu spod obciążenia którymkolwiek z Zastawów na Akcjach, przy czym żądanie takie musi dotyczyć co najmniej takiej ilości akcji, której wartość według kursu z dnia poprzedzającego żądanie zwolnienia odpowiadać będzie co najmniej 10% wartości niewykupionych Obligacji („Akcje Zwalniane”) celem ich sprzedaży, a Administrator Zastawu będzie zobowiązany do wyrażenia zgody, na rachunek Obligatariuszy, na zwolnienie wskazanych przez Emitenta akcji stanowiących Przedmiot Zastawu spod obciążenia Zastawem na Akcjach przy czym Emitent zobowiązuje się, że:

- (a) całość środków pochodzących ze sprzedaży Akcji Zwalnianych zostanie wpłacona na Rachunek Zastrzeżony obciążony Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym („Kwota Depozytu”) i zostanie przeznaczona według uznania Emitenta na: (i) Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia lub (ii) zapłatę innych świadczeń z Obligacji.
- (b) /wykreślony/
- (c) w przypadku niedokonania zbycia wszystkich lub niektórych z Akcji Zwalnianych w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zwolnienia przez Administratora Zastawu Akcji Zwalnianych, w terminie kolejnych 7 Dni Roboczych, Emitent dokona następujących czynności mających na celu ponowne obciążenie zastawem rejestrowym tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte, na zasadach tożsamyh z określonymi dla Zastawu na Akcjach, tj.:
 - Emitent zawrze z Administratorem Zastawu umowę zastawniczą na tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte; oraz
 - zostanie złożony prawidłowo opłacony i wypełniony wniosek o wpis wyżej wymienionego zastawu rejestrowego do rejestru zastawów;
 - Emitent złoży dyspozycję blokady tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte.

5.5 /wykreślony/

6. EWIDENCJA, DEPOZYT I PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

6.1 Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą dokonania wpisu Obligacji do Ewidencji.

6.2 Do Dnia Rejestracji:

- (a) przenoszenie praw z Obligacji będzie następowało zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach;
- (b) wpisy w Ewidencji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich regulaminów prowadzenia ewidencji papierów wartościowych oraz procedur wewnętrznych Depozytariusza lub innych regulacji obowiązujących Depozytariusza.

6.3 Od Dnia Rejestracji:

- (a) prawa wynikające z Obligacji przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje lub osobie, której Obligacje zapisane są na odpowiednim Rachunku Zbiorczym;

- (b) przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi i regulacjami KDPW.

7. OPROCENTOWANIE

7.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i będą płatne, z zastrzeżeniem pkt 11.3(c) Warunków Emisji, w każdym Dniu Płatności Odsetek.

7.2 Stopa Procentowa

Z zastrzeżeniem pkt 7.5 oraz pkt 7.6, Stopa Procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży;
- (b) w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent ds. Płatności, lub od Dnia Rejestracji Agent Kalkulacyjny, ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent ds. Płatności a od Dnia Rejestracji – Agent Kalkulacyjny, zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów złotych o długości wskazanej w Suplemencie oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w Polsce w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej;
- (c) jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent ds. Płatności, a od Dnia Rejestracji – Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, Stopa Procentowa będzie równa sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do piątego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne;
- (d) jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego Stopy Procentowej w sposób wskazany w lit. (a) i (c) powyżej, Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym będzie zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową;

w przypadku, gdy Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero dla potrzeb ustalenia zmiennej stopy procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

7.3 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji pomniejszonej o Raty Wykupu z tytułu takiej Obligacji, które zostały zapłacone zgodnie z postanowieniami pkt 10 oraz o Ratę Wykupu, która zgodnie z postanowieniami pkt 10 zostanie zapłacona w Dniu Płatności Odsetek stanowiącym początek danego Okresu Odsetkowego, dla którego dokonywane jest obliczenie kwoty odsetek przez Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

7.4 Ogłoszenie Stopy Procentowej i kwoty odsetek

Do Dnia Rejestracji, Agent ds. Płatności będzie powiadamiał niezwłocznie Emitenta i Obligatariuszy o ustalonej Stopie Procentowej i kwocie odsetek. Od Dnia Rejestracji Emitent będzie przekazywał do

KDPW informacje o terminach wypłaty świadczeń oraz kwocie odsetek przypadającej na jedną Obligację zgodnie ze stosownymi regulacjami KDPW.

7.5 Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym Emitent nie dokonał płatności odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

7.6 Podwyższenie Marży lub Obniżenie Marży

- (i) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA liczony do dnia 31 grudnia 2017 roku będzie wyższy niż 4,5 x lub Wskaźnik Obsługi Odsetek będzie niższy niż 1,3 x, Marża zostanie podwyższona o 150 punktów bazowych, albo
- (ii) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA liczony po dniu 31 grudnia 2017 roku będzie wyższy niż 3,5 x lub Wskaźnik Obsługi Odsetek będzie niższy niż 1,3 x, Marża zostanie podwyższona o 150 punktów bazowych;

Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku naruszenia któregośkolwiek lub obydwu powyższych Wskaźników Finansowych Marża zostanie podwyższona maksymalnie o 150 punktów bazowych zgodnie z ppkt (i) lub ppkt (ii) powyżej. Podwyższenie Marży będzie skuteczne od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po zdarzeniu będącym podstawą podwyższenia Marży. W przypadku, gdy wysokość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto do EBITDA spadnie do poziomu wskazanego w pkt 11 Suplementu lub wysokość Wskaźnika Obsługi Odsetek wzrośnie do poziomu wskazanego w pkt 12 Suplementu, Marża zostanie obniżona do poziomu wskazanego w pkt 8 Suplementu od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym wysokość Wskaźnika Zadłużenie Finansowe Netto do EBITDA spadła do poziomu wskazanego w pkt 11 Suplementu lub w którym wysokość Wskaźnika Obsługi Odsetek wzrosła do poziomu wskazanego w pkt 12 Suplementu. Dla uniknięcia wątpliwości podwyższona Marża zostanie obniżona do poziomu wskazanego w pkt 8 Suplementu od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym wysokość obydwu Wskaźników Finansowych powróci do poziomów wskazanych w Suplemencie.

8. PŁATNOŚCI

8.1 Sposób płatności

Do Dnia Rejestracji wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji (ze środków przekazanych przez Emitenta, w tym również ze środków wyegzekwowanych przez odpowiednio Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) będą dokonywane dla danego Obligatariusza na wskazany przez niego rachunek bankowy, za pośrednictwem Agenta ds. Płatności. Od Dnia Rejestracji wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.

8.2 Dzień Ustalenia Praw

Do Dnia Rejestracji wszelkie płatności świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy wpisanych do Ewidencji o godzinie 16:30 w Dniu Ustalenia Praw. Od Dnia Rejestracji płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który będzie posiadał Obligację na koniec Dnia Ustalenia Praw.

8.3 Płatności częściowe

Do Dnia Rejestracji w razie przekazania przez Emitenta lub odpowiednio Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji, Agent ds. Płatności dokona częściowej płatności. W takim przypadku należności wobec Obligatariuszy zostaną pokryte z przekazanych przez Emitenta lub Administratora Zastawu lub Administratora Hipoteki środków proporcjonalnie do liczby posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Płatności, o których mowa w niniejszym punkcie zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na zapłatę odsetek.

8.4 Zasady dokonywania płatności

- (a) Wierzytelność z tytułu wykupu Obligacji może zostać zaliczona na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji;
- (b) jeżeli dzień płatności świadczeń z Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności;
- (c) z zastrzeżeniem pkt 8.4(a), płatności świadczeń z Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy;
- (d) jeżeli powstał spór, dotyczący tego kto jest Obligatariuszem lub jeżeli z powodu okoliczności dotyczących osoby Obligatariusza płatność z tytułu Obligacji nie może być dokonana, Agent ds. Płatności, działając w imieniu Emitenta, przekaże środki do depozytu sądowego.

9. PODATKI

- (a) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków, należności lub jakiegokolwiek rodzaju opłat publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków, należności lub opłat publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent oraz Agent ds. Płatności nie będą płacili kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaże Depozytariuszowi, a od Dnia Rejestracji podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego Certyfikatu Rezydencji, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. WYKUP OBLIGACJI

Emitent będzie wykupywał Obligacje w Dniach Wykupu wskazanych w Suplemencie poprzez płatność Rat Wykupu, których wysokość została określona w tabeli zamieszczonej w Suplemencie lub w terminach i na warunkach określonych w pkt 11-13 Warunków Emisji.

11. WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY OBLIGATARIUSZY

11.1 Uprawnienia ustawowe

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionej przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) 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.
- (d) Jeżeli którykolwiek z Zastawów lub Hipoteka nie zostaną ustanowione w terminie wskazanym w pkt 5.1(b) i 5.2, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

11.2 Przypadki Naruszenia

Niezależnie od możliwości żądania natychmiastowego wykupu obligacji, w przypadkach określonych w pkt 11.1, z zastrzeżeniem pkt 11.3 i pkt 11.4, każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (a) Naruszenie Zadłużenia Finansowego:
 - (i) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Istotnego Podmiotu Zależnego, którego łączna wartość przekracza równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, stało się wymagalne przed terminem jego wymagalności na skutek wystąpienia przypadku naruszenia opisanego w jakikolwiek sposób w dokumentacji tego Zadłużenia Finansowego;
 - (ii) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny nie dokonał w terminie płatności w łącznej kwocie co najmniej 10.000.000,00 (dziesięciu milionów) złotych, do której zapłaty był zobowiązany z tytułu Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia;
- (b) Cel emisji Obligacji
Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji na cel inny niż określony w par. 4.5.
- (c) Działania wierzycieli
Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęcia postępowania egzekucyjnego w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub Istotnego Podmiotu Zależnego, o ile takie zajęcie, zabezpieczenie lub egzekucja nie zostaną uchylone w terminie 90 dni od ich orzeczenia, na łączną kwotę przekraczającą 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych;
- (d) Niewypłacalność
Emitent:

- (i) przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności; lub
- (ii) z powodu kłopotów finansowych rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iii) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (iv) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

(e) **Orzeczenia**

Emitent lub jakikolwiek Istotny Podmiot Zależny nie wykonał prawomocnych orzeczeń lub jakiegokolwiek ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego wyroku sądu w wyznaczonym terminie płatności na łączną kwotę przekraczającą 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych;

(f) **Zaprzestanie prowadzenia działalności**

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zaprzestanie prowadzenia w całości lub w znacznej części Podstawowej Działalności Gospodarczej;

(g) **Inne Zabezpieczenia**

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny ustanowi lub udzieli Zabezpieczenia zabezpieczającego zobowiązania podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta, chyba, że łączna wartość Zabezpieczeń nie przekroczy 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.

Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do Zabezpieczenia ustanowionego:

- (i) na zabezpieczenie finansowania, które w całości zostanie przeznaczone na wykup obligacji emitowanych w ramach Programu; lub
- (ii) na zabezpieczenie niektórych serii obligacji emitowanych w ramach Programu; lub
- (iii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego, ustalonego na datę ustanowienia Programu; lub
- (iv) w celu zabezpieczenia zobowiązań podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta, związanego z uczestnictwem Emitenta lub Podmiotu Zależnego w konsorcjum powołanym w celu realizacji projektu związanego z Podstawową Działalnością Gospodarczą lub w celu zabezpieczenia zobowiązań podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta, zlecającego Emitentowi lub Podmiotom Zależnym świadczenie usług lub dostawy towarów lub któremu Emitent lub Podmiot Zależny zleca świadczenie usług lub dostawy towarów, związanych z Podstawową Działalnością Gospodarczą.

(h) **Poręczenie i gwarancje**

Emitent lub Istotny Podmiot Zależny udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład

zają
tego
ż w

enia
tóry
iada

ym
emu

ych
ego

go,
sięć
i na
w

nej
lady
em

nia
go
one
ięć



Grupy Emitenta, chyba że wartość takiej gwarancji, poręczenia lub długu nie przekroczy łącznie 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.

Zapisy tego ustępu nie mają zastosowania do gwarancji lub poręczeń, udzielonych:

- (i) na zabezpieczenie finansowania, które w całości zostanie przeznaczone na wykup obligacji emitowanych w ramach Programu; lub
 - (ii) w celu całkowitego refinansowania istniejącego zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego, ustalonego na datę ustanowienia Programu; lub
 - (iii) w celu zabezpieczenia zobowiązań podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta, związanego z uczestnictwem Emitenta lub Podmiotu Zależnego w konsorcjum powołanym w celu realizacji projektu związanego z Podstawową Działalnością Gospodarczą lub w celu zabezpieczenia zobowiązań podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta, zlecającego Emitentowi lub Podmiotom Zależnym świadczenie usług lub dostawy towarów lub któremu Emitent lub Podmiot Zależny zleca świadczenie usług lub dostawy towarów, związanych z Podstawową Działalnością Gospodarczą.
- (i) Naruszenie wskaźników finansowych
 - (i) Wskaźnik Zadłużenia Netto do EBITDA liczony za okres do dnia 31 grudnia 2017 roku będzie wyższy niż 4,5x;
 - (ii) Wskaźnik Zadłużenia Netto do EBITDA liczony za okres po dniu 31 grudnia 2017 roku będzie wyższy niż 3,5x;
 - (iii) Wskaźnik Obsługi Odsetek będzie niższy niż 1,3x;
 - (j) /wykreślony/
 - (k) Inne zobowiązania

Emitent naruszy swoje zobowiązania określone w pkt 18 i takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 10 Dni Roboczych;
 - (l) Inne obligacje

W odniesieniu do pozostałych obligacji emitowanych w ramach Programu lub innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta wystąpi przypadek naruszenia warunków emisji, zdefiniowany w warunkach emisji tych obligacji;
 - (m) Zaprzeszczenie notowań

Wszystkie akcje Emitenta zaprzestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce;
 - (n) Wykluczenie z obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW

Zostanie podjęta jakakolwiek decyzja lub uchwała o wykluczeniu Obligacji z obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW lub Emitent złoży wniosek o wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW z wyjątkiem wykluczenia w związku z ich umorzeniem na skutek wykupu przez Emitenta.
 - (o) Podział Emitenta

Zostanie podjęta jakakolwiek uchwała lub decyzja, w szczególności podpisanie planu połączenia, planu podziału lub planu przekształcenia wyrażająca zgodę na:

- (i) podział Emitenta;
- (ii) połączenie Emitenta, chyba że Emitent będzie spółką przejmującą i połączenie doprowadzi do przejęcia przez Emitenta kontroli nad spółką przejmowaną, a:
 - (A) połączenie nie doprowadzi do obniżenia kapitałów własnych Emitenta;
 - (B) podstawowa działalność spółki przejmowanej polega na prowadzeniu działalności będącej jedną z Podstawowych Działalności Gospodarczych lub jest komplementarna do takiej działalności;
 - (C) przedsiębiorstwo spółki przejmowanej jest prowadzone na zasadzie ciągłości działalności;
 - (D) wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto do EBITDA, obliczona przy uwzględnieniu, podczas jego ustalania, odpowiednio Zadłużenia Finansowego lub EBITDA spółki przejmowanej, nie przekroczy wartości wskazanej w pkt (i)(i) lub (i)(ii).

(iii) przekształcenie Emitenta;

(p) Rozporządzenie majątkiem

Emitent dokona Rozporządzenia, chyba że Rozporządzenie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a majątek lub prawa zbywane według swojej wartości rynkowej zostaną zastąpione innymi aktywami lub prawami o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej;

(q) Wyplata dywidendy

Walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy, w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto do EBITDA będzie wyższy niż 3,5x lub Wskaźnik Obsługi Odsetek będzie niższy niż 1,3x;

Obniżenie kapitału zakładowego

Walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta, w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto do EBITDA będzie wyższy niż 3,5 x lub Wskaźnik Obsługi Odsetek będzie niższy niż 1,3x;

(s) Wprowadzenie w błąd

Jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie Emitenta złożone w Materiałach Informacyjnych okazało się być nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone i może to mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Emitenta do wywiązania się z zobowiązań z Obligacji lub na ważność lub wykonalność zobowiązań z Obligacji;

(t) Utrata koncesji, licencji, zezwoleń

Emitent utraci jakakolwiek koncesję, licencję, zezwolenie lub pozwolenie niezbędne do prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej;

(u) Utrata kontroli

Emitent będzie posiadał, bezpośrednio lub pośrednio, mniej niż 50% + 1 akcja w kapitale zakładowym spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A. lub mniej niż 50% + 1 głos na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Zakłady Urządzeń Komputerowych „ELZAB” S.A.;

(v) Niezgodność z prawem

Przepisy polskiego prawa mające zastosowanie do Emitenta albo decyzje organów administracyjnych spowodują uzasadnioną podstawę do przyjęcia, że emisja obligacji w ramach Programu lub wykonanie zobowiązań z obligacji, w tym dokonanie płatności z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będą niezgodne z prawem lub niewykonalne;

(w) Centrum interesów Emitenta

Emitent przeniesie poza granice Polski „centrum podstawowych interesów” Emitenta (w rozumieniu Artykułu 3 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego);

(x) Zgromadzenie Obligatariuszy

Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, które ma się odbyć nie później niż w ciągu 28 dni od otrzymania żądania ze strony Obligatariusza, pomimo należycie złożonego wniosku Obligatariusza, lub umyślnie uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy lub nie opublikuje protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy;

(y) Zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji Serii I/2015

- (i) Którykolwiek z Zastawów lub Hipoteka okażą się nieskuteczne lub nieważne. Nastąpi naruszenie przez Emitenta istotnych zobowiązań z dokumentów umów Zastawów, umowy Hipoteki, umów administrowania Zastawami i Hipoteką zawartych z Administratorem Zastawu i Administratorem Hipoteki lub umowy o prowadzenie Rachunku Zastrzeżonego;
- (ii) w odniesieniu do przedmiotu któregośkolwiek z Zastawów lub do Przedmiotu Hipoteki nastąpiło zajęcie komornicze (w innym celu niż udzielenie zabezpieczenia) lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o jej rozpoczęciu;
- (iii) przedmiot któregośkolwiek z Zastawów lub Przedmiot Hipoteki zostanie obciążony prawami osób trzecich (z wyłączeniem Hipoteki z Obligacji Serii I/2017) lub innymi ograniczeniami korzystania z Akcji lub Praw z Rachunku Zastrzeżonego lub Przedmiotu Hipoteki, które nie zostaną uchylone lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymane w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o obciążeniu/ograniczeniu;
- (iv) którykolwiek z Zastawów lub Hipoteka utracą najwyższe pierwszeństwo (z zastrzeżeniem równego pierwszeństwa z Hipoteką Obligacji Serii I/2015);
- (v) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji nie zostaną złożone w terminach określonych w par. 5.2;

(vi) którekolwiek ze zdarzeń opisanych w ppkt. (i)-(v) nastąpi w stosunku do zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji Serii I/2015.

(vii) Nastąpi naruszenie przez Emitenta istotnych zobowiązań z umowy rachunku zastrzeżonego, prowadzonego przez mBank S.A. na podstawie umowy z dnia 13 lipca 2017 roku zawartej pomiędzy Emitentem a mBankiem S.A. w celu rozliczenia płatności świadczeń z Obligacji Serii I/2015.

(viii) Emitent dokona zbycia Przedmiotu Hipoteki, chyba że: (i) uzyska na niniejszą czynność uprzednią zgodę Zgromadzenia Obligatariuszy określającą podstawowe warunki sprzedaży Nieruchomości, w szczególności minimalną cenę sprzedaży oraz sposób zapłaty ceny sprzedaży, a także na zmianę Warunków Emisji w zakresie formy zabezpieczenia Obligacji tj. wykreślenia Hipoteki oraz (ii) środki z takiej transakcji zostaną przeznaczone proporcjonalnie na spełnienie świadczeń z Obligacji i Obligacji Serii I/2015 oraz (iii) zbycie nastąpi na warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym za cenę odpowiadającą wartości rynkowej Nieruchomości.

(z) Zwolnienie Przedmiotu Zabezpieczenia i środki ze sprzedaży Akcji

(i) Środki ze sprzedaży Akcji Zwalnianych zostaną przekazane na rachunek inny niż Rachunek Zastrzeżony; lub

(ii) w przypadku niedokonania zbycia wszystkich lub niektórych z Akcji Zwalnianych w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zwolnienia przez Administratora Zastawu Akcji Zwalnianych, w terminie kolejnych 7 Dni Roboczych, Emitent nie dokona następujących czynności mających na celu ponowne obciążenie zastawem rejestrowym tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte, na zasadach tożsamych z określonymi dla Zastawów na Akcjach, tj.:

– zawarcie z Administratorem Zastawu umowy zastawniczej na tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte; oraz

– złożenie prawidłowo opłaconego i wypełnionego wniosku o wpis wyżej wymienionego zastawu rejestrowego do rejestru zastawów;

– złożenie dyspozycji blokady tej części z Akcji Zwalnianych, które nie zostały zbyte.

Skutki opisane w niniejszym pkt 11.2 wyrażone w obcych walutach będą odpowiednio wpływały na Przypadki Naruszenia, przy czym ich wartość będzie ustalana każdorazowo wg kursu średniego danej waluty, opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień wystąpienia zdarzenia powodującego powstanie Przypadku Naruszenia.

11.3 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

(a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia każdy Obligatariusz może zażądać od Emitenta wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt 11.2(c), pkt 11.2(i)-11.2(q) oraz pkt 11.2(s) i pkt 11.2(y) ppkt (ii)-(iii) i (vi) oraz (viii) wymaga wcześniejszego podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji;

(b) Obligatariusz żądający natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji, może doręczyć Emitentowi żądanie natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. Kopię żądania Obligatariusz

zobowiązany jest doręczyć Depozytariuszowi. W żądaniu wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wykupu oraz załączyć zaświadczenie depozytowe lub inny odpowiedni dokument wystawiony przez Depozytariusza (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Ewidencji) lub świadectwo depozytowe (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Depozycie) oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie pięciu Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania;

- (c) w przypadku natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie: (i) wartości nominalnej Obligacji (pomniejszonej o dokonane zgodnie z postanowieniami pkt 10 płatności Rat Wykupu) oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji (bez tego dnia).

11.4 Niewykonywanie uprawnień związanych z Przypadkiem Naruszenia

W przypadku, gdy zdaniem Emitenta istnieje możliwość, że wystąpi Przypadek Naruszenia określony w pkt 11.2(c), 11.2(i)-11.2(q) oraz 11.2(s) i 11.2(y) ppkt (ii) – (iii) i (vi), Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy i wnieść o podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdzającej, że w razie wystąpienia takiego Przypadku Naruszenia, Obligatariusze nie będą mieli możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdzająca, że Obligatariusze nie będą mieli możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji jest wiążąca dla wszystkich Obligatariuszy.

12. OPCJA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 12.1 Emitent począwszy od trzeciego Okresu Odsetkowego ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji przed ostatnim Dniem Wykupu, na zasadach określonych w niniejszym pkt 12 („Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”).
- 12.2 Emitent ma prawo wykonać Opcję Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, a Obligatariusz ma obowiązek przyjąć świadczenie z Obligacji w wyznaczonym przez Emitenta dniu wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”), pod warunkiem, że Obligatariusze zostali zawiadomieni o wykonaniu przez Emitenta Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w Warunkach Emisji, nie później niż na 15 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu tym Emitent wskazuje także liczbę Obligacji, które podlegają Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.
- 12.3 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie dzień wskazany w zawiadomieniu o wykonaniu przez Emitenta Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, z zastrzeżeniem pkt 12.6.
- 12.4 Skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może dotyczyć wszystkich Obligacji lub części Obligacji.
- 12.5 Wykonanie Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może nastąpić wyłącznie na koniec każdego kolejnego Okresu Odsetkowego.
- 12.6 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta jest zawsze Dzień Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.

12.7 W Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę odpowiadającą: wartości nominalnej jednej Obligacji pomniejszonej o Ratę Wykupu, powiększoną o kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy oraz premii z tytułu realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczonej, jako procent wartości nominalnej jednej Obligacji określony, w zależności od numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu („Premia”), w sposób określony w Suplemencie.

12.8 Od Dnia Rejestracji Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie przeprowadzona, zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.

13. OBOWIĄZKOWY WCZESNIEJSZY WYKUP W WYNIKU ZWOLNIENIA ZABEZPIECZENIA

13.1 Każdorazowo, począwszy od trzeciego Okresu Odsetkowego, w przypadku zbycia części lub całości Akcji Zwolnianych zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji, Emitent ma prawo i obowiązek dokonania całkowitego lub częściowego wcześniejszego wykupu Obligacji przed ostatnim Dniem Wykupu przeznaczając na ten cel w całości tę część Kwoty Depozytu, która nie została przeznaczona przez Emitenta na spełnienie innych świadczeń z Obligacji.

13.2 Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy o zamiarze wykonania obowiązku Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia, wskazując w takim zawiadomieniu liczbę Obligacji oraz dzień, w którym Emitent dokona wykupu („Dzień Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 13.3 Emitent zobowiązany jest złożyć Obligatariuszom ww. zawiadomienie nie później niż na 15 Dni Roboczych przed Dniem Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu.

13.3 Dniem Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu jest zawsze Dzień Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.

13.4 W Dniu Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę odpowiadającą: wartości nominalnej jednej Obligacji pomniejszonej o Ratę Wykupu, powiększoną o kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy oraz Premii liczonej, jako procent wartości nominalnej jednej Obligacji określony, w zależności od numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w sposób określony w Suplemencie.

Od Dnia Rejestracji Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia zostanie przeprowadzony zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.

14. OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW

14.1 Wskaźniki Finansowe będą obliczane przez Emitenta:

(a) według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku na bazie danych zawartych w zbadanych przez biegłego rewidenta Sprawozdaniach Finansowych za okres 12 miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku; oraz

(b) według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku na bazie danych zawartych w zbadanych lub poddanych przeglądowi przez biegłego rewidenta Sprawozdaniach Finansowych za okres sześciu miesięcy rozpoczynający się 1 lipca i kończący się w dniu 31 grudnia poprzedniego roku obrotowego oraz w Sprawozdaniach Finansowych za okres sześciu miesięcy

rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego.

14.2 /wykreślony/

14.3 Emitent udostępni Obligatariuszom informację o wysokości Wskaźników Finansowych poprzez publikację Poświadczenia Zgodności w sposób wskazany w pkt 18. Poświadczenie Zgodności dotyczące Wskaźników Finansowych sporządzane na podstawie zbadanych Sprawozdań Finansowych zostanie udostępnione w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji odpowiednich zbadanych Sprawozdań Finansowych nie później jednak niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia kiedy Emitent był zobowiązany do publikacji danego Sprawozdania Finansowego zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

15. FUNKCJE AGENTÓW

15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Kalkulacyjny, Agent ds. Płatności oraz Depozytariusz (łącznie zwani na potrzeby niniejszego pkt 15 „Agentami”) działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji, ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem obligatariusza, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

15.2 Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

15.3 Agent nie dokonuje oceny czy wystąpił Przypadek Naruszenia, nie ogłasza wystąpienia Przypadku Naruszenia jak również nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta lub Obligatariuszy szkody poniesione przez Emitenta lub Obligatariuszy w związku z ogłoszeniem przez Obligatariusza Przypadków Naruszenia.

15.4 Agenci, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentom oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt 18 dotyczącego Poświadczenia Zgodności, będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.comp.com.pl lub innej która ją zastąpi, lub za pośrednictwem Systemu ESPI.

16.2 Zawiadomienia do Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta mogą być składane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, do wiadomości: Andrzeja Wawra oraz Krzysztofa Morawskiego.

17. PRAWO WŁAŚCIWE I REGULACJE KDPW

17.1 Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

17.2 Po Dniu Rejestracji, w przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji lub dokumentacją zabezpieczeń a regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

18.1 Emitent do ostatniego Dnia Wykupu zobowiązany jest zgodnie z wymogami artykułu 37 ust. 1 Ustawy o Obligacjach udostępniać Obligatariuszom swoje roczne Sprawozdania Finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta. Powyższe Sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą w terminach przewidzianych w przepisach dotyczących obowiązków informacyjnych spółek publicznych.

18.2 Emitent zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom do ostatniego Dnia Wykupu:

- (a) informacje o wystąpieniu Przypadku Naruszenia; oraz
- (b) Poświadczenie Zgodności zgodnie z pkt 14.3.

18.3 Dokumenty, o których mowa w pkt 18.2 powyżej, dostępne będą w siedzibie Emitenta oraz publikowane na stronie internetowej Emitenta www.comp.com.pl lub innej która ją zastąpi, lub komunikatem bieżącym w systemie ESPI.

19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

19.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji. Ponadto, Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji oraz załącznikach do Warunków Emisji.

19.2 W szczególności Zgromadzenie Obligatariuszy władne jest do podejmowania uchwał w przedmiocie: postawienia wszystkich Obligacji w stan wymagalności w przypadkach opisanych w pkt 11, wszczęcia egzekucji z odpowiednio całości lub części Akcji lub Praw z Rachunku Zastrzeżonego lub z Przedmiotu Hipoteki i przekazania Administratorowi Zastawu/Administratorowi Hipoteki Instrukcji Egzekucyjnej, zgodnie z umowami Zastawów, których kopie stanowią Załącznik nr 5 do Warunków Emisji lub umową Hipoteki. Do czasu wydania Administratorowi Zastawu lub Administratorowi Hipoteki Instrukcji Egzekucyjnej, Administrator nie będzie podejmował innych czynności poza takimi jakimi zmierzają do zachowania i ochrony praw wynikających z Umów Zastawu lub umowy Hipoteki.

19.3 Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający obligacje stanowiące przynajmniej 1/10 skorygowanej wartości nominalnej Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy. Wzór żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

19.4 Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w Warszawie.

19.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.

19.6 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają następującą większością głosów:

- (a) uchwały w sprawie zmiany postanowień, które nie są postanowieniami kwalifikowanymi warunków emisji wymagają większości 75 procent głosów Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu obligatariuszy przy kworum wynoszącym 50 procent Obligatariuszy;
- (b) uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych warunków emisji zapadają większością głosów określoną w Ustawie o Obligacjach;
- (c) uchwały w sprawach określonych w pkt 11.3 i pkt 11.4 oraz w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji wymagają większości 50 procent głosów Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy przy kworum wynoszącym 50 procent Obligatariuszy.

19.7 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wiążą wszystkich Obligatariuszy, w tym Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu na Zgromadzeniu Obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy wstrzymali się od głosu, Obligatariuszy, którzy głosowali przeciw oraz Obligatariuszy, którzy nabyli Obligacje po dniu podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

20. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI

Niniejsze Warunki Emisji zostały sporządzone w Warszawie w dniu 14 lipca 2017 roku, zmienione w dniu 2 lutego 2018 roku na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 12 stycznia 2018 roku, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy nr 3 z dnia 2 lutego 2018 roku, oświadczenia Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2018 roku.

21. PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA



ZAŁĄCZNIK 1

SUPLEMENT

Niniejszy dokument stanowi Suplement odnoszący się do Warunków Emisji obligacji emitowanych przez Comp S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jutrzenki 116, 02-230 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000037706, NIP: 5220001694, REGON: 012499190, o opłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym 14.795.470,00 (czternaście milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt) złotych.

Wyrażenia użyte w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji, których Suplement jest integralną częścią.

1. Seria I/2017
2. Numery Obligacji od 1 do 36.000
3. Wartość nominalna jednej Obligacji 1.000 PLN
4. Liczba Obligacji do 36.000
5. Łączna wartość nominalna Obligacji do 36.000.000,00 złotych
6. Dzień Emisji 28 lipca 2017 roku
7. Dni Płatności Odsetek 28 października 2017 r., 28 stycznia 2018 r., 28 kwietnia 2018 r., 28 lipca 2018 r., 28 października 2018 r., 28 stycznia 2019 r., 28 kwietnia 2019 r., 28 lipca 2019 r., 28 października 2019 r., 28 stycznia 2020 r., 28 kwietnia 2020 r., 28 lipca 2020 r.
8. Stopa Bazowa i Marża WIBOR3M i 3,80 procent w skali roku
- Banki Referencyjne Bank Pekao SA, ING Bank Śląski SA, mBank SA, PKO Bank Polski SA
9. Dni Wykupu 28 lipca 2018 r., 28 lipca 2019 r., 28 lipca 2020 r.
11. Wysokość Wskaźnika Zadłużenie do 31 grudnia 2017 r. nie wyższa niż 4,5x, po 31 grudnia 2017
Finansowe Netto/ EBITDA nie wyższa niż 3,5x
12. Wysokość Wskaźnika Obsługi nie niższa niż 1,3x
Odsetek
13. Kwoty Rat Wykupu przypadające do płatności w danym Dniu Wykupu dla pojedynczej Obligacji:

Dzień Wykupu	Rata Wykupu
28 lipca 2018 r.	250 PLN
28 lipca 2019 r.	350 PLN
28 lipca 2020 r.	400 PLN

14. Wysokość premii z tytułu realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub w razie Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczenia

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wartości nominalnej Obligacji
1-2	nie dotyczy
3-4	1,00%
5-8	0,80%
9-11	0,50%
12	nie dotyczy – wykup Obligacji

15. Agent Dokumentacyjny

notariusz Anna Matla – Pietrzak – notariusz w Warszawie;

16. Administrator Zastawu/Administrator Hipoteki

BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. ks. I. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych;

ZAŁĄCZNIK 2

WZÓR POŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI

[na papierze firmowym Emitenta]

POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Szanowni Państwo,

Comp S.A.

Program emisji obligacji do kwoty 100.000.000 PLN

Dotyczy: emisji Obligacji serii ●

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo stanowi Poświadczenie Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Poświadczeniu Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień ● wysokość poszczególnych wskaźników wynosi:

1. [Wskaźnik Obsługi Odsetek: ●; oraz [OPCJONALNIE ZGODNIE Z WARUNKAMI EMISJI]
2. Wskaźnik Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA: ●,][OPCJONALNIE ZGODNIE Z WARUNKAMI EMISJI]

a powyższe Wskaźniki Finansowe zostały obliczone na bazie [danych zawartych w ●]

[Wskazanie informacji, na których oparto wyliczenie ww. wskaźników]

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Przypadek Naruszenia ani zdarzenie, o którym mowa w par. 1.2(1) Warunków Emisji.

Z poważaniem

W imieniu Comp S.A.

ZAŁĄCZNIK 3

WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Obligatariusz:

[●]
ul. [●]
NIP [●]
REGON [●]
tel/fax [●]

Do Emitenta:

Comp S.A. z siedzibą w Warszawie
ul. Jutrzenki 116
02-230 Warszawa

Żądanie Obligatariusza zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Emitenta

Zarząd Obligatariusza, tj. spółki [●] z siedzibą w [●] działając na podstawie pkt [●] Warunków Emisji Obligacji serii [●] emitowanych przez Comp spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, niniejszym składa do Emitenta żądanie zwołania zgromadzenia obligatariuszy Obligacji [●] na dzień [●] r. (dalej „Zgromadzenie Obligatariuszy”), celem podjęcia uchwały w sprawie [●].

Wniosek o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy uzasadnimy następującymi okolicznościami [●]

W załączeniu przekazujemy projekty dokumentów na Zgromadzenie Obligatariuszy.

[●]

[●]



ZAŁĄCZNIKI 4 A ORAZ 4B ORAZ 4C

WYCENY PRZEDMIOTU ZASTAWÓW I PRZEDMIOTU HIPOTEKI

A]

ji
do
ie



ZAŁĄCZNIK 5
PROJEKTY UMÓW ZASTAWÓW
ORAZ KOPIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM



AKT NOTARIALNY

/projekt/

Dnia [...] lutego roku dwa osiemnastego (...-...-2018) przed [...], notariuszem w Warszawie, prowadzącą kancelarię notarialną przy ulicy [...] w Warszawie, w tej kancelarii stawili się: ---

1. _____, według oświadczenia zamieszkały _____, ulica _____, legitymujący się dowodem osobistym numer _____ ważnym do dnia _____ roku, PESEL _____;

2. _____, według oświadczenia zamieszkały (_____) _____, ulica _____, legitymujący się dowodem osobistym numer _____ ważnym do dnia _____ roku, PESEL _____;

jako ad 1 – Wiceprezes Zarządu i ad 2 – Członek Zarządu uprawnieni do łącznej reprezentacji spółki pod firmą: -----

COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres spółki: ulica Jutrzenki nr 116, 02-230 Warszawa, NIP: 522-00-01-694, REGON: 012499190), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000037706 (trzydzieści siedem tysięcy siedemset sześć) – stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, wygenerowanej dnia [...] roku, identyfikator wydruku [...]. -----

Spółka pod firmą **COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „Spółka” lub „Emitent”. -----

PESEL _____, adres zamieszkania:

Warszawa, ulica _____ mieszkania _____, legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym: _____ z terminem ważności do dnia

_____, -----

jako Prezes Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki pod firmą: -----

BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres spółki: ulica Ks. Ignacego Skorupki nr 5, 00-546 Warszawa, NIP 525-258-43-45, REGON: 147161309), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru



Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000505020 (pięćset pięć tysięcy dwadzieścia) – stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 [...] listopada 2017 roku, identyfikator wydruku: [...].

Spółka pod firmą BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „Administrator Hipoteki” lub „Administrator Zabezpieczeń”.

Stawający oświadczają, że stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, i od dnia pobrania wydruków z tego rejestru do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanych przez nich spółek.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których oznaczenia zostały powołane przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających.

UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§1.

ii. działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 110/3 (sto dziesięć przez trzy), położonej przy ulicy Nawojowskiej 118 w Nowym Sączu, gminie Nowy Sącz Miasto, powiecie nowosądeckim, województwie małopolskim o obszarze 4.845,00 m² (cztery tysiące osiemset czterdzieści pięć metrów kwadratowych); obręb ewidencyjny: 62; sposób korzystania [...] („Nieruchomość”), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr NS1S/00088044/3 (NS jeden S przez osiemdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści cztery przez trzy).

działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie do niniejszego aktu załączyli odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr NS1S/00088044/3 wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece - stan na dzień [...] roku, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: [...], z którego treści nadto wynika, że:

- a) w dziale I-Sp ww. księgi wieczystej wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: -----
- pod numerem wpisu 1 (jeden) prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę nr 110/4 w obrębie 62, na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki numer 110/3 w obrębie 62, -----
 - pod numerem wpisu 2 (dwa) prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę 110/6 w obr. 62 obj. kw 88720 - na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 110/3 w obr. 62; -----
- b) w dziale II ww. księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest Spółka; -----
- c) w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są ograniczone prawa rzeczowe związane z inna nieruchomością: -----
- pod numerem wpisu 1 (jeden) nieodpłatna służebność polegająca na prawie dobudowania się do istniejącego budynku głównego, budynku na działce numer 110/4 w obr. 62 od jego strony północnej,-----
 - pod numerem wpisu 2 (dwa) służebność przejazdu, przechodu i prawa parkingu - na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 110/4 1 114 w obr. 62 obj. kw nr 63403, przedmiot wykonywania: przez całą działkę numer 110/3 w obr. 62 wokół budynku głównego; -----
- d) w dziale IV ww. księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma; -----
- e) ponadto w żadnym dziale ww. księgi wieczystej wzmianek o wnioskach nie ujawniono.

§2.

1.

działający za spółkę pod firmą COMP Spółka

Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

Spółka opisane wyżej prawo własności nabyła na podstawie okazanych [...]; -----

nieruchomość gruntowa składająca się z działek szczegółowo opisanych w § 1 tego aktu

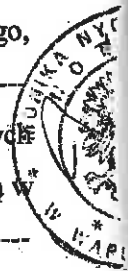
zabudowana jest [...]; -----

prawa własności wolne jest od innych, niż opisane w § 1 tego aktu, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich oraz innych wad prawnych; nie występują także jakiegokolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie przedmiotowego prawa, ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z niego; -----

- 4) stan prawny Nieruchomości od dnia wydania opisanego powyżej w § 1 odpisu z księgi wieczystej nie uległ zmianie; -----



- 5) Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych; -----
 - 6) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich dotyczące Nieruchomości; -----
 - 7) Spółka nie otrzymała zawiadomienia o jakichkolwiek roszczeniach Skarbu Państwa dotyczących podatków i innych obciążeń publiczno-prawnych dotyczących obowiązkowych składek z tytułu ubezpieczenia społecznego w odniesieniu do Nieruchomości ani też nie jest jej wiadomo o istnieniu takich roszczeń; -----
 - 8) w odniesieniu do Nieruchomości nie została przez Spółkę podpisana żadna przedwstępna umowa sprzedaży ani inna umowa zobowiązująca; -----
 - 9) Nieruchomość nie stanowi przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części; -----
 - 10) nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, sądowe, ani administracyjne, odnośnie Nieruchomości; -----
 - 11) Spółka nie otrzymała żadnego zawiadomienia o jakichkolwiek roszczeniach restytucyjnych lub reprivatyzacyjnych dotyczących Nieruchomości ani też nie jest jej wiadomo o istnieniu takich roszczeń; -----
 - 12) Spółka nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu; -----
 - 13) przeciwko Spółce nie toczy się żadne postępowanie, które miałyby wpływ na skutki oświadczeń objętych niniejszym aktem lub które powodowałyby powstanie skutków prawnych wobec osób trzecich; -----
 - 14) nie ma podstaw do wszczęcia postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, sanacyjnego lub ogłoszenia likwidacji Spółki; -----
 - 15) w okresie, na który ustanowiona zostaje hipoteka, na mocy oświadczeń objętych niniejszym aktem, Spółka będzie utrzymywać przedmiotową nieruchomość opisaną w § 1 powyżej w dobrym stanie (z uwzględnieniem normalnego zużycia), -----
 - 16) na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem [...]. -----
2. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano: -----
- a) Tekst jednolity Statutu Spółki, -----
 - b) Wypis z rejestru gruntów, -----
 - c) [...]

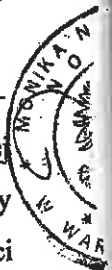


§ 3.

działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 1 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia nowego programu emisji obligacji ograniczonego do kwoty 100.000.000,00 (stu milionów) złotych stanowiącej maksymalną dopuszczalną łączną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach tego programu („Program”). W tym samym dniu tj. 1 czerwca 2017 roku na ustanowienie Programu oraz emisję obligacji w ramach Programu zgodę wyraziła Rada Nadzorcza Spółki w uchwale nr 12/06/2017;-----
- 2) w dniu 11 lipca 2017 roku Zarząd Spółki w związku z powołaną powyżej uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 1 czerwca 2017 roku, podjął uchwałę nr 1 w sprawie pierwszej emisji obligacji w ramach Programu oraz przyjęcia projektu warunków emisji obligacji serii I/2017, a następnie w dniu 14 lipca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie ustalenia marży odsetkowej oraz przyjęcia ostatecznej treści warunków emisji Obligacji serii I/2017 („Uchwały”);-----
- 3) na mocy Uchwał, Emitent w dniu 28 lipca 2017 roku wyemitował 36.000 (trzydzieści sześć tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej jako I/2017, zdematerializowanych (nie posiadających formy dokumentu) („Obligacje”), o wartości nominalnej jednej Obligacji 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych zaś łącznej wartości nominalnej 36.000.000,00 (trzydzieści sześć milionów) złotych, dla których prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariusza zostały określone w dokumencie „Warunki Emisji Obligacji” serii I/2017 emitowanych przez COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, następnie zmienionym na podstawie uchwały nr [●] Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia [●], uchwały Zarządu Emitenta z dnia [●] oraz oświadczenia Emitenta z dnia [●] („Warunki Emisji”), przy czym;-----
 - a) cena emisyjna jednej Obligacji równa jest wartości nominalnej;-----
 - b) próg emisji nie został określony;-----
 - c) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach;-----
 - d) Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązał się do spełnienia następujących świadczeń:-----

- a. wykupu Obligacji poprzez płatność Rat Wykupu w Dniach Wykupu zgodnie z pkt 10 Warunków Emisji oraz pkt 13 Załącznika nr 1 do Warunków Emisji (dalej: „Suplement”), -----
- b. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 7 Warunków Emisji oraz pkt. 8 Suplementu; -----
- e) zgodnie z pkt 10 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 11-13 Warunków Emisji, Emitent będzie wykupywał Obligacje w Dniach Wykupu wskazanych w Suplemencie poprzez płatność Rat Wykupu, których wysokość została określona w tabeli zamieszczonej w Suplemencie; -----
- f) Ponadto, wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11, 12 i 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed ostatnim z Dni Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----
- a. na żądanie Obligatariusza – zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji, -----
- b. na wniosek Emitenta - zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji, -----
- c. w drodze obowiązkowego wcześniejszego wykupu zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji; -----
- d. z mocy prawa; -----
- g) wykup Obligacji nastąpi - z zastrzeżeniem pkt 11-13 Warunków Emisji - poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Rat Wykupu składających się na kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Odsetek wliczonych zgodnie z pkt 7 Warunków Emisji; -----
- h) zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, na warunkach i w terminach w powołanym pkt 13 Warunków Emisji; -----
- i) z chwilą całkowitego wykupu Obligacje ulegają umorzeniu; -----
- j) zgodnie z pkt 7 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane będą dla danego Okresu Odsetkowego. Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Emisji (wliczając ten dzień), do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) („Odsetki”). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać płatności Kwoty Odsetek od każdej Obligacji, w sposób określony w punkcie 8 Warunków Emisji. Kwota Odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona w Dniu



Ustalania Stopy Procentowej w odniesieniu do wartości nominalnej jednej Obligacji pomniejszonej o Raty Wykupu z tytułu takiej Obligacji, które zostały zapłacone zgodnie z pkt 10 Warunków Emisji oraz o Ratę Wykupu, która zgodnie z postanowieniami pkt 10 Warunków Emisji zostanie zapłacona w Dniu Płatności Odsetek stanowiącym początek Okresu Odsetkowego. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej określonej w Warunkach Emisji („Stopa Procentowa”). Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest stopa bazowa równa stawce WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN publikowanych w Dniu Ustalania Stopy Procentowej („Stopa Bazowa”), powiększona o marżę w wysokości 3,8 (trzy i osiem dziesiątych) procent w skali roku („Marża”), z zastrzeżeniem mechanizmu podwyższenia Marży, o którym mowa w pkt 7.6 Warunków Emisji. Odsetki będą płatne z dołu w Dniu Płatności Odsetek; Dni Płatności Odsetek zostały określone w pkt 7 Suplementu;-----

- k) Zgodnie z pkt 5.2 lit (c) Warunków Emisji, Emitent zobowiązał się m.in. zgodnie z treścią pkt 5.2 lit (c) Warunków Emisji zabezpieczyć Obligacje poprzez hipotekę umowną ustanowioną przez Emitenta na Nieruchomości do sumy 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych na rzecz Administratora Hipoteki, na zasadach i warunkach szczegółowo opisanych Warunkach Emisji („Hipoteka”), z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Hipoteką Obligacji Serii I/2015; -----
- l) ponadto, Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki do sumy najwyższej 54.000.000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych a Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 lipca 2022 roku („Oświadczenie”); -----

Kopia Warunków Emisji stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----

Wszelkie terminy niezdefiniowane w niniejszym akcie mają znaczenie nadane w Warunkach Emisji;-----

- 4) w dniu 30 czerwca 2015 roku Emitent na podstawie uchwały Zarządu z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii I/2015 dokonał emisji 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji zwykłych, na okaziciela serii oznaczonej jako I/2015, zdematerializowanych (nie mających formy dokumentu), o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych) („Obligacje Serii I/2015”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i posiadaczy Obligacji zostały określone w dokumencie „Warunki emisji obligacji rejestrowanych w ewidencji z przeniesieniem do KDPW z dnia 29 czerwca 2015 r.”, przy czym Emitent ustanowi na Nieruchomości hipotekę na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji Serii I/2015 do sumy najwyższej w wysokości 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych („Hipoteka Obligacji Serii I/2015”) z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Hipoteką; -----
- 5) w dniu 11 lipca 2017 roku Emitent oraz spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarli Umowę Administrowania Zabezpieczeniami („Umowa”), zmienioną następnie aneksem z dnia 12 września 2017 roku oraz aneksem z dnia [...], na mocy której, Emitent ustanowił spółkę pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Administratorem Hipoteki dla Hipoteki i zlecił spółce BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a spółka BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zlecenie to przyjęła i zgodziła się na ustanowienie jej Administratorem Hipoteki dla Hipoteki. -----

§ 4.

1. -----
działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że ustanawiają na Nieruchomości opisanej w § 1 powyżej (prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr NS1S/00088044/3), hipotekę umowną do kwoty 54.000.000,00 zł (pięćdziesiąt cztery miliony złotych), -----

na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 147161309, wykonującego prawa

i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, stosownie do art. 31 ustawy o obligacjach: -----

- celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z 36.000 Obligacji na okaziciela serii I/2017, zdematerializowanych (nie posiadających formy dokumentu), o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, wyemitowanych przez spółkę COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały Zarządu nr 1 z dnia 11 lipca 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii I/2017 w związku z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 1 czerwca 2017 roku oraz uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 14 lipca 2017 roku w sprawie ustalenia marży odsetkowej oraz przyjęcia ostatecznej treści warunków emisji Obligacji serii I/2017, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, na rzecz których, lecz w imieniu własnym działa Administrator Hipoteki, a związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z Obligacji serii I/2017 w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, -----

- odsetki płatne będą w Dniu Płatności Odsetek tj. w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej określonej w Warunkach Emisji przy czym Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest stopa bazowa równa stawce WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, powiększona o marżę w wysokości 3,8 procent w skali roku zgodnie z pkt 7 Warunków Emisji, -----

- wykup Obligacji nastąpi w dniach wskazanych w Załączniku nr 1 do Warunków Emisji lub wcześniej na zasadach szczegółowo opisanych w pkt 11-13 Warunków Emisji, -----

- świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez danego Obligatariusza za pośrednictwem Agenta ds. Płatności tj. mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, KRS 0000025237. Od Dnia Rejestracji wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów prowadzących Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, zgodnie z odpowiednimi regulacjami, w sposób i na warunkach szczegółowo określonych w pkt 8 Warunków Emisji, -----

na co ----- działający za spółkę pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wyraża zgodę. -----

2. działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że opisana w ust. 1 powyżej hipoteka umowna do kwoty 54.000.000,00 złotych wpisana będzie na pierwszym miejscu i posiadać będzie równe pierwszeństwo z Hipoteką Obligacji Serii I/2015 to jest hipoteką umowną do kwoty 75.000.000,00 złotych, która zostanie ustanowiona na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na Nieruchomości, szczegółowo opisanej w § 1 niniejszego aktu;-----
3. działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nadto oświadczają, że:-----
- 1) W razie niedokonania zapłaty jakiegokolwiek świadczenia z tytułu Obligacji przez Emitenta w terminie i trybie określonym w Warunkach Emisji, zaspokojenie z Nieruchomości jako przedmiotu nastąpi w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego;-----
 - 2) Administrator Hipoteki nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek czynności egzekucyjnych w odniesieniu do Nieruchomości w przypadku braku przekazania instrukcji egzekucyjnej przyjętej przez Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji wskazującej w szczególności na okoliczność wszczęcia sądowego postępowania egzekucyjnego z Nieruchomości („Instrukcja Egzekucyjna”);-----
 - 3) W przypadku gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowne uchwały w tym w szczególności w sprawie postawienia wszystkich Obligacji w stan wymagalności, wszczęcia egzekucji z Nieruchomości i przekazania Administratorowi Hipoteki Instrukcji Egzekucyjnej, Administrator Hipoteki niezwłocznie podejmie wszelkie niezbędne działania celem realizacji Instrukcji Egzekucyjnej zgodnie z niniejszymi postanowieniami;-----
 - 4) Po otrzymaniu Instrukcji Egzekucyjnej, Administrator Hipoteki uwzględniając postanowienia i warunki niniejszej Umowy, może podjąć takie działania, zgodne z Instrukcją Egzekucyjną, jakie uzna za dopuszczalne, konieczne lub pożądane w celu zaspokojenia całości lub odpowiednio części zabezpieczonych wierzytelności. Działania Administratora Hipoteki nie mogą być sprzeczne z Instrukcją Egzekucyjną;-----
 - 5) Administrator Hipoteki nie odpowiada wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie lub zaniechanie zgodne z Instrukcją Egzekucyjną, chyba że takie działanie lub powstrzymanie się od działania naruszałoby bezwzględnie obowiązujące przepisy



prawa, niniejszą Umowę lub byłoby zawinionym działaniem bądź zaniechaniem Administratora Hipoteki;-----

- 6) Administrator Hipoteki ma prawo powstrzymać się od działania zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną do czasu, gdy otrzyma takie zabezpieczenie od Obligatariuszy, koniecznych do pokrycia jakichkolwiek kosztów (w tym opłat i kosztów egzekucyjnych oraz uzasadnionego wynagrodzenia i kosztów zewnętrznej obsługi prawnej; wraz z należnym podatkiem VAT), związanych z wykonywaniem tych instrukcji Obligatariuszy. -----

§ 5.

1. działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Emitent zgodnie z Warunkami Emisji zobowiązany jest względem obligatariuszy (posiadaczy Obligacji) do zapłaty za każdą Obligację: -----

1) w przypadku wykupu w każdym Dniu Wykupu - Rat Wykupu wraz z należnymi a niezapłaconymi Odsetkami obliczonymi zgodnie z pkt 7 Warunków Emisji, oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie, lub -----

2) w przypadku wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu na podstawie pkt 11 Warunków Emisji - wartości nominalnej Obligacji (pomniejszonej o dokonane zgodnie z pkt 10 Warunków Emisji płatności Rat Wykupu) oraz kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do tego Dnia Wcześniejszego Wykupu i odsetek ustawowych za opóźnienie, lub -----

3) w przypadku wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu na podstawie pkt 12 -13 Warunków Emisji - sumę wartości nominalnej Obligacji (pomniejszonej o dokonane zgodnie z pkt 10 Warunków Emisji płatności Rat Wykupu), kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do tego Dnia Wcześniejszego Wykupu, Premii określonej w Suplemencie i odsetek ustawowych za opóźnienie.-----

działający za spółkę pod firmą COMP Spółka

Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w zakresie obowiązku zapłaty kwot wynikających lub mogących wyniknąć z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta,

ustalonych na zasadach opisanych w Warunkach Emisji, poddają reprezentowaną spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie poddają reprezentowaną spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, -----
egzekucji z prawa własności Nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr NS1S/00088044/3 obciążonej opisaną w § 4 powyżej hipoteką umowną do kwoty 54.000.000,00 złotych, -----
w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 54.000.000,00 złotych (pięćdziesiąt cztery miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, tj. BSWW TRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, -----
zaś zdarzeniami, od których jest uzależnione wykonanie przez Spółkę obowiązku zapłaty kwot wskazanych powyżej jest upływ każdego z Dni Wykupu, Dnia Wcześniejszego Wykupu każdej z Obligacji lub Dnia Płatności Odsetek, stosownie do treści pkt 7 oraz 10 - 13 Warunków Emisji. -----

3. ----- działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, z Nieruchomości obciążonej Hipoteką, do kwoty wskazanej w ust. 2 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
4. ----- działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia trzydziestego pierwszego lipca roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (31-07-2022). -----
5. ----- działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: -----
- a) wezwaniem Spółki przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Spółki wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia doręczenia Spółce

takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Spółce pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Spółce za pośrednictwem notariusza, lub (3) doręczone Spółce w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Spółkę; -----

dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (1) niniejszej litery będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1481), na ostatni adres Spółki wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -----

- b) złożeniem przez Administratora Hipoteki oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Spółkę należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym. -----

§ 6.

działający za spółkę pod firmą COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz działający za spółkę pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że w związku z czynnościami objętymi niniejszym aktem żądają, aby notariusz [...]; działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1796 ze zm.), dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale IV księgi wieczystej NS1S/00088044/3 umownej hipoteki do kwoty 54.000.000,00 złotych (pięćdziesiąt cztery miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 147161309, stosownie do art. 31 ustawy o obligacjach: -----

[...], -----
stosownie do Uchwał Zarządu Emitenta wraz z Warunkami Emisji; -----

na podstawie niniejszego aktu oraz Uchwały nr [...] wraz z Warunkami Emisji. -----
Stawający wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą strony niniejszej umowy zaś adresy do korespondencji są tożsame z podanymi w komparycji niniejszego aktu. -----

Notariusz poinformowała stawających o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego (w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej) oraz o treści art. 79 pkt 8a, art. 92 § 4 i § 4¹ Prawa o notariacie. -----

Notariusz poinformowała, że oprócz kosztów niniejszego aktu tytułem wynagrodzenia za wniosek wieczystoksięgowy pobrana zostanie taksa notarialna w kwocie 200,00 zł na podstawie § 1, 2, 3 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, powiększona o podatek VAT w kwocie 46,00 zł obliczony według stawki 23% na podstawie art. 146a i art. 41 ustawy o podatku od towarów i usług, a nadto przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapłacona została gotówką opłata sądowa w łącznej kwocie 350,00 zł na podstawie art. 42 ust. 1 i art. 43 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 roku poz. 623), które to kwoty zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerem, pod którym zarejestrowany zostanie wniosek wieczystoksięgowy. -----

§7.

Notariusz poinformowała o: -----

1. treści i znaczeniu przepisów art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 238); -----
2. treści i znaczeniu art. 68, art. 68¹ i art. 68², 69, 101¹ do 101¹¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 790); -----
3. treści i znaczeniu art. 777 § 1 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c. -----

§8.

Koszty tego aktu wynoszą: -----

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 223 ze zm.) ----- 19,00 zł
- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 6 w zw. z § 3, § 11 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.)----- [...],00 zł
- podatek VAT według stawki 23 % od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 146a pkt 1 w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) ----- [...],00 zł
- Razem ----- [...],00 zł



Podatek od czynności cywilnoprawnych został wniesiony przez Spółkę gotówką i zarejestrowany w Repertorium A pod numerem niniejszego aktu. -----

Pozostałe koszty sporządzenia tego aktu ponosi Emitent i uiszcza je przelewem. -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.





Biuro Wycen Nieruchomości i Doradztwa Inwestycyjnego

Grażyna Ociepka

33-300 Nowy Sącz

ul. Hallera 36 a

Tel. 603-807-160

grazynaociepka@interia.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkami, położonej w Nowym Sączu przy ul. Nowogrodzkiej,
objętej dz. ew. nr 110/3 w obr. 62 KW Nr NS1S/ 00085044/ 3



Wyceny dokonana i operat niniejszy sporządziła:

Grażyna Ociepka


Nowy Sącz, ul. Hallera 36a

Nr upraw. 3850

Nowy Sącz 27 lipca 2017 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość	<p>Nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkami, położona w Nowym Sączu przy ul. Nawojowskiej 118. Nieruchomość obejmuje działkę ew. nr 110/3 w obr. 62 o pow. 0,4845 ha oraz budynek produkcyjno - magazynowo - biurowy o pow. 4 524,02 m² i budynek garażowy o pow. 105,00 m². Nieruchomość objęta jest KW Nr NS1S/ 00088044/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu - VI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właściciel: COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.</p>
Cel wyceny	Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
Zakres wyceny	Zakres niniejszej wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości (Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania).
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, technika porównywania parami
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	<p style="text-align: center;"><u>W = 10 600 000,00 zł</u></p> <p><u>Słownie: dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100</u></p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	27 lipca 2017 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14 lipca 2017 roku
Operat sporządziła	<p>Grażyna Ociepka Nr upr. 3850</p> 

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

CZEŚĆ OGÓLNA	4
I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
1. Podstawy formalne.....	5
2. Podstawy materialno – prawne.....	5
3. Źródła danych merytorycznych.....	5
IV. ISTOTNE DATY	7
V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
1. Stan prawny.....	7
2. Opis nieruchomości.....	8
3. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	14
CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
I. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	14
II. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
IV. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW)	23
V. WYNIK KOŃCOWY	24
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
ZALĄCZNIKI	26



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami należącymi do NOVITUS S.A. w Nowym Sączu, położona w Nowym Sączu przy ul. Nawojowskiej 118. Dla nieruchomości ustanowiona jest Księga Wieczysta Nr NS1S/00088044/ 3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu - VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość składa się z działki ewid. nr 110/3 w obrębie 62 o powierzchni 0,4845 ha oraz budynku produkcyjno -magazynowo - biurowego o pow. użytkowej 4 524,02 m² i budynku garażowy o pow. użytkowej 105,00 m².

Właściciel – COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Zakres niniejszej wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości (**Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania**).

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności obligatariuszy:

- jako przedmiotu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji Serii I/2015. Przez Obligacje Serii I/2015 należy rozumieć 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych, na okaziciela serii oznaczonej jako I/2015, zdematerializowanych, o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej 50 000 000,00 (pięćdziesięciu milionów) złotych wyemitowanych przez Comp S.A. w dniu 30 czerwca 2015 roku na podstawie uchwały Zarządu z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii I/2015.
- jako przedmiotu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji serii I/2017. Przez Obligacje Serii I/2017 należy rozumieć do 38 000 (trzydzieści sześć tysięcy) sztuk obligacji zwykłych, na okaziciela serii oznaczonej jako I/2017, zdematerializowanych (nie mających formy dokumentu), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej do 38 000 000,00 (trzydzieści sześć milionów) złotych, wyemitowanych przez Comp S.A. w dniu 28 lipca 2017 roku.



III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawy formalne

Umowa o dzieło zawarta w dniu 14 lipca 2017 roku

2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Lj Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. poz. 965),
- Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 04.01.2010r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz. U. nr 1, poz. 1 z 2010r.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 23.01.2014 poz. 121 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami)
- przy Obligacjach Serii I/2017 – podstawą wyceny jest art. 30 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach

Art. 30. [Wycena przedmiotu zabezpieczenia]

1. 2. W przypadku ustanowienia zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitent jest obowiązany poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Przepisy art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089) stosuje się odpowiednio do podmiotu dokonującego wyceny, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z osobnikami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny.

2. Emitent jest obowiązany, na życzenie osoby zainteresowanej, do nieodpłatnego dostarczenia wyceny w postaci drukowanej w miejscu przyjęcia ządania, jeżeli w warunkach emisji zamieszczony został skrót tej wyceny.

3. W warunkach emisji emitent może zobowiązać się do okresowej aktualizacji wyceny. Aktualizacja jest udostępniana obligatariuszom w sposób, w jaki zostały udostępnione warunki emisji.

Przy Obligacjach serii I/2015 – podstawą prawną jest art. 10 ust 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1995 r. o obligacjach

Art. 10.

1. *Propozycja nabycia, o której mowa w art. 9 pkt 2 i 3, zawiera dane, które stosownie do rodzaju emitenta i obligacji pozwalają na ocenę sytuacji finansowej emitenta. Emitent zobowiązany jest do udostępnienia informacji dotyczących w szczególności:*

- 1) *celów emisji, jeżeli są określone;*
- 2) *wielkości emisji;*
- 3) *wartości nominalnej i ceny emisyjnej obligacji lub sposobu jej ustalenia;*
- 4) *warunków wykupu;*
- 5) *warunków wypłaty oprocentowania;*
- 6) *wysokości i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia;*
- 7) *wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji proponowanych do nabycia;*
- 8) *danych umożliwiających potencjalnym nabywcom obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji obligacji, oraz zdolności emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone;*
- 9) *zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne.*

2. *W przypadku ustanowienia zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, emitent zobowiązany jest poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez uprawnionego biegłego. Wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki powinna być udostępniona wraz z danymi, o których mowa w ust. 1.*

3 Podstawy metodyczne wyceny

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Wycena nieruchomości: Wydanie polskie – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2000
- Nieruchomość a Rynek, E. Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997
- Inwestowanie w nieruchomości, E. Kucharska – Stasiak (praca zbiorowa), Instytut Nieruchomości, Wydawnictwo VALOR 1999 r.
- Wycena mienia, M. Prystupa CIM Warszawa 2000 r.
- Systemy i procedury szacowania nieruchomości – A. Hopfer, R. Cymerman, Wyd. II Zielona Góra 2000 r.
- Wartość rynkowa nieruchomości – E. Kucharska – Stasiak Warszawa 2001
- Wycena nieruchomości: Wydanie polskie – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2000

4 Źródła danych merytorycznych

- dane zebrane podczas wizji lokalnej w dniu 14 lipca 2017 r.
- wywiad przeprowadzony ze Zleceniodawcą
- dokumentacja techniczna obiektu
- wgląd do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowego Sącza

- dane z KW Nr NS1S/ 00088044/3
- dane z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- wyrys z mapy ewidencyjnej

IV. ISTOTNE DATY

Data sporządzenia wyceny:	27 lipca 2017 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 lipca 2017 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	14 lipca 2017 roku
Data wizji lokalnej:	14 lipca 2017 roku

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1 Stan prawny

Wyceną objęto nieruchomość gruntową, zabudowaną położoną w Nowym Sączu przy ul. Nawojowskiej 118, dla której sporządzono Księgę Wieczystą Nr NS1S/00088044/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych

W dziale I wpisano : oznaczenie nieruchomości :

Działka nr 110/3 w obrębie 62, działka budowlana zabudowana o pow. 0,4845 ha.

Spis praw:

-Prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę 110/6 w obr. 62 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 110/3 w obr. 62.

-Prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę nr 110/4 w obrębie 62 obj. KW 110/4 w obr. 62, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 110/3 w obr. 62

W dziale II wpisano : własność :

COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13.12.2011 r. sygn. akt XII NS-Rej.KRS/014537/11/570.

W dziale III wpisano : ciężary i ograniczenia :

- nieodpłatna służebność polegająca na prawie do budowania się do istniejącego budynku głównego, budynku na działce numer 110/4 w obrębie 62 od jego strony północnej.

- służebność przejazdu, przechodu i prawa parkingu na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 110/4 i 114 w obrębie 62 obj. KW Nr 63403, przez całą działkę numer 110/3 w obrębie 62 wokół budynku głównego.

W dziale VI wpisano: hipoteka

Brak wpisu

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej w dniu 17 lipca 2017 roku oraz wypis i wrys z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu / patrz załączniki /

Analizując dostępną dokumentację o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości ustalono, iż nieruchomość posiada uregulowany stan prawny, wszystkie przytoczone dokumenty są zgodne co do zawartych w nich danych o nieruchomości. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Nieruchomość ma zagwarantowany dostęp do drogi publicznej.

2. Opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość położona jest w południowej części miasta Nowego Sącza przy ulicy Nawojowskiej. Odległość od centrum miasta - Rynku wynosi ok. 3,5 km, odległość od drogi krajowej nr 87 - ok. 1,5 km

Działka budowlana zabudowana nr 110/3 w obrębie 62, położona jest w strefie pośredniej miasta, w odległości ok. 2,8 km od Dworca PKS i ok. 1,7 km od Dworca PKP i MZK



działkę ew. nr 110/6 w obr. 62 -
służebność zapisana w KW



Działka jest ogrodzona a jej teren ukształtowany jest płasko. Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta. Dojazd i dojście piesze do nieruchomości możliwe jest z ulicy Nawojowskiej przez



Grazyna Ociepka 27 lipca 2017 roku



Teren jest atrakcyjny, korzystnie położony w stosunku do sieci drogowej – dojazd do centrum wiać Nawojowską. Ulica Nawojowska jest drogą przebiegową w ciągu drogi krajowej, w kierunku Nowy Sącz - Krynica. Teren ten posiada dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta – w odległości ok. 20 m jest przystanek MZK i PKS. Na działce posadowiony jest budynek biurowo – produkcyjno – magazynowy oraz budynek garażu.

Działka jest ogrodzona ogrodzeniem twalym z dwóch stron, a otwarta od strony sąsiednich nieruchomości ze względu na ustanowienie służebności przejazdu i przechodu.

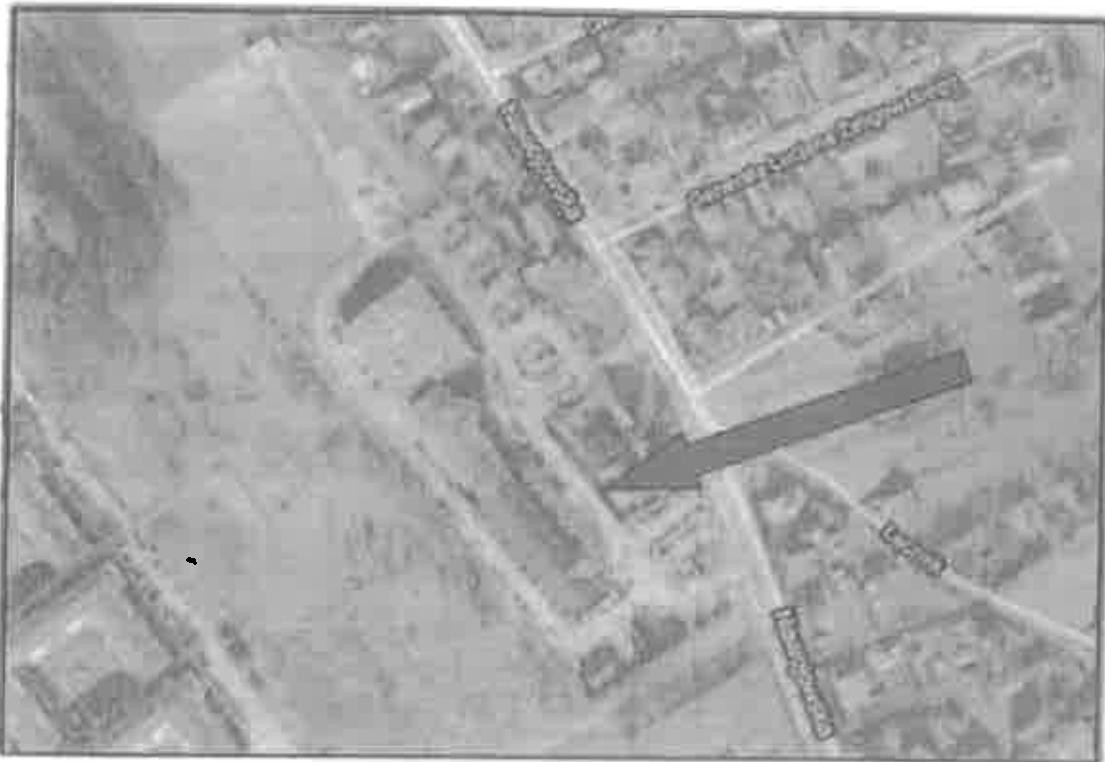
Całość terenu jest zagospodarowana, dojazd i dojście do budynku są utwardzone, posiada miejsca postojowe dla samochodów oraz oświetlenie elektryczne.

Działka jest w pełni uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość sąsiaduje z wydzieloną nieruchomością o podobnym przeznaczeniu innej firmy, od południowego zachodu z polygonem wojskowym, a od strony południowej z niezabudowaną działką prywatną.

Uzbrojenie terenu

- sieć energetyczna SN i NN
- sieć gazowa
- sieć energetyczna
- sieć telefoniczna
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna



Na dzień wyceny nieruchomość zabudowana jest budynkami i zastrzeżona wg poniższego opisu

1. Budynek biurowo - produkcyjno - magazynowy

Budynek o funkcji biurowo – produkcyjno - magazynowej z pomieszczeniami małej gastronomii oraz z rampą załadunkową

Powierzchnia zabudowy	1 802,00 m ²
Kubatura	15 000,00 m ³
Powierzchnia użytkowa piwnic łącznie	1 461,30 m ²
Powierzchnia użytkowa parteru łącznie	1 531,36 m ²
Powierzchnia użytkowa piętra łącznie	1 531,36 m ²

Piwnice zajęte są wyłącznie przez magazyny

Parter zajęty jest częściowo przez biura i częściowo przez magazyny, częściowo jako pomieszczenia produkcyjne

Piętro zajęte jest wyłącznie przez biura

Powierzchnie parteru rozdziela się w oparciu o opis przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń na:

-powierzchnię biurową	765,68 m ²
-powierzchnię produkcyjno – magazynową	765,68 m ²

Opis konstrukcji:

Budynek o zabudowie wolnostojącej, połączony ścianą szczytową wewnętrzną z budynkiem na sąsiedniej nieruchomości, tworząc jeden obiekt.

Budynek dwukondygnacyjny, trzytraktowy, całkowicie podpiwniczony o konstrukcji mieszanej - murowanej, żelbetowej, szkieletowej wylewanej.

- fundamenty – betonowe
- ściany – murowane z pustaków ceramicznych „MAX”, warstwowe /MAX 20 cm, styropian 5 cm, MAX 8 cm / ocieplone dodatkowo styropianem gr. 7 cm
- strop – żelbetowy z płyt prefabrykowanych kanałowych i w części wylewany na mokro
- dach – więźba drewniana płaskowo – kleszczowa, dwuspadowa trzypłaszczyznowa, kryta blachą faldową, obróbki blacharskie rynny i rynny spustowe
- posadzki – w pomieszczeniach biurowych wykładzina dywanowa, w magazynach – plastidurowa oraz z płytek ceramicznych
- stolarka drzwiowa – drewniana, do magazynów stalowa, wejściowa aluminiowa
- stolarka okienna – aluminiowa, a w piwnicach stalowa
- wykończenia wewnętrzne - tynki cementowo wapienne malowane emulsją, pomieszczenia sanitariatów okładane glazurą
- elewacja – ocieplone, pokryte tynkiem akrylowym



Budynek wyposażony w :

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacje ciepłej wody
- instalacje centralnego ogrzewania
- instalacje elektryczną oświetleniową i siłową
- instalacje odgromową
- instalacje telefoniczną
- instalacje p. pożarową
- instalacje wentylacji mechanicznej
- instalacje klimatyzacyjną

Budynek oddany do użytku w 1992 r.

W 2005 r. przeprowadzono prace remontowe w budynku

Zakres przeprowadzonych prac

- modernizacja dachu – wymiana koszy spustowych, obróbek blacharskich, wentylacji stropu ślepego oraz malowanie pokrycia dachowego
- modernizacja elewacji – obłożenie ścian budynku styropianem gr. 7 cm oraz pokrycie tynkiem akrylowym.
- modernizacja chodnika wokół budynku – wyłożenie terenu wokół budynku kostką granitową i brukową
- montaż na obiekcie okładzin aluminiowych oraz konstrukcji będącej nośnikiem reklamy
- kapitalny remont sanitariatów – wymiana ceramiki łazienkowej, armatury oraz glazury
- wymiana glazury w wejściu budynku, na schodach prowadzących na piętro budynku oraz w pomieszczeniu małej gastronomii
- częściowa wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz kanalizacyjnej
- wymiana kotłowni na nowoczesną, wydajną, dzięki czemu z budynku dostarczane jest ciepło (jako dodatkowy strumień pieniężny) do budynków sąsiednich
- zainstalowanie nowoczesnej instalacji klimatyzacyjnej w budynku

Budynek o standardzie podwyższonym

Ogólny stan budynku ocenia się jako bardzo dobry

Budynek garażu

Powierzchnia zabudowy -	116,00 m ²
Kubatura -	465,00 m ³
Powierzchnia użytkowa -	105,00 m ²

Oddany do użytku w 1992 r.

Budynek posiadający trzy boksy garażowe

Budynek wolnostojący, nie podpiwniczony, o konstrukcji stalowej, łącznie z dachem jednospadowym jako stropodachem

Konstrukcja słupowa z kratowymi dźwigarami dachowymi. Na dźwigarach płaskie i pokrycie z blachy falistej.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Konstrukcja wypełniona murem z pustaków ceramicznych.

Wewnątrz i na zewnątrz ściany otynkowane i pomalowane.

Bramy garażowe pełne dwuskrzydłowe.

Posadzki betonowe.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną i odgromową.

Ogólny stan budynku określa się jako dobry.

3. Droga i plac

Chodnik znajdujący wokół wejścia do budynku wykonany jest z kostki granitowej, na podbudowie z tłucznia i podsypce piaskowej.

Drogi i place o nawierzchni z kostki brukowej i nawierzchni z płyt betonowych na podbudowie z tłucznia i podsypce piaskowej.

Powierzchnia chodnika ok.	70,00 m ²
Powierzchnia drogi i placu ok.	500,00 m ²

Powierzchnia o nawierzchni z kostki brukowej	280,00 m ²
Powierzchnia o nawierzchni z płyt betonowych	220,00 m ²

4. Ogrodzenie

Działka gruntowa nr 110/3 ogrodzona jest z dwóch stron, z pozostałych dwóch stron nie posiada ogrodzenia.

Łączna długość ogrodzenia wynosi ok. 145,00 m.

Ogrodzenie wykonane z siatki stalowej na słupkach stalowych i z cokołem z obrzeży betonowych.

Całość siatki malowana antykorozyjnie.

Wysokość siatki 1,45 m.

5. Oświetlenie terenu

Lampy oświetleniowe na słupach stalowych, ocynkowanych z jednym wysięgnikiem, zasilane kablem doziemnym niskiego napięcia o łącznej długości około 280 metrów.

Zestawienie powierzchni:

Biurowe 2 297,04 m²

Magazynowo – produkcyjne 2 226,98 m²

Garażowe 105,00 m²



Łącznie 4 629,82 m²

UWAGA:

Niniejsze opracowanie obejmuje obiekty istniejące wg stanu na dzień wyceny. Podane powierzchnie użytkowe zostały ustalone na podstawie przedstawionych przez Zleceniodawcę dokumentów. Opracowanie obejmuje również infrastrukturę techniczną konieczną do prawidłowego prowadzenia działalności.

Ogólna charakterystyka nieruchomości:

❖ Położenie i lokalizacja

Z uwagi na kierunek rozwoju zabudowy przemysłowej i mieszkaniowej Nowego Sącza, wyceniana nieruchomość znajduje się na terenach atrakcyjnych dla potencjalnych inwestorów. Odległość od centrum miasta – Rynku wynosi ok. 3,5 km, odległość od drogi krajowej nr 87 – ok. 1,5 km.
Położenie – dobre (2)

❖ Dostępność

Dojazd i dojście piesze do nieruchomości możliwe jest z ulicy Nawojowskiej przez działkę ew. nr 110/6 w obr. 62 – służebność zapisana w KW.
Dostępność – dobra (2)

❖ Otoczenie

Otoczenie nieruchomości stanowią przede wszystkim tereny zurbanizowane – w tym to tereny częściowo przemysłowe a częściowo handlowo - produkcyjne.
Otoczenie – korzystne (2)

❖ Stan techniczny budynku

Budynek o standardzie podwyższonym. Ogólny stan budynku ocenia się jako bardzo dobry.

Stan techniczny – wysoki (1)

❖ Wielkość działki

Działka o pow. 0,4845 ha – dobra (1).

3. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z MPOZP Miasta Nowego Sącza uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza nr LXI/584/2002 z dnia 19.03.2002 r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego nr 82 poz. 1293 z dnia 23.05.2002) wyceniana nieruchomość leży w terenach oznaczonych symbolem:

B 6 U – tereny usług istniejących i projektowanych. Możliwa realizacja usług o różnym zasięgu obsługi na następujących zasadach:

1. Obowiązuje opracowanie kompleksowych planów realizacyjnych dla każdego wyznaczonego w planie obszaru, z uwzględnieniem zagospodarowania trwałą zielenią drzewiastą – krzewiastą, izolacyjną lub dekoracyjną.
2. Obowiązek dostosowania architektury i kubatury obiektów projektowanych do sąsiadujących w wypadku realizacji zabudowy zwartej lub uzupełnianie pierzei ulic.
3. Obowiązuje realizacja, odpowiedniej do funkcji obiektu i prowadzonej działalności wielkość parkingu wraz z zielenią towarzyszącą.
4. W przypadku realizacji usług wolnostojących, obowiązek realizacji trwałej zieleni wysokiej – drzewiastej na wolnych od zainwestowania powierzchniach działek, jednak nie mniej niż 20 % powierzchni działki spełniającej funkcje dekoracyjną lub izolacyjną.
5. Dla istniejących obiektów, możliwe remonty i rozbudowa oraz zamiana ich przeznaczenia w zależności od potrzeb mieszkańców miasta, z uwzględnieniem zagospodarowania zielenią terenów nie zainwestowanych dobraną starannie do funkcji i otoczenia obiektów.

Realizacje usług zgodnie z programem rozwoju Rady Miasta

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Wybór metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu zabudowanego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości
- cel wyceny
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym
- lokalizację i rodzaj nieruchomości

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej.

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, stop zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

Pojęcie jej najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu 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 na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. „w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych” – „wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozwąźnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Na podstawie umowy zawartej z Zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami użytkowymi w celu zabezpieczenia wierzytelności **obligatariuszy**. Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym było kilka transakcji (na rynku wtórnym) sprzedaży nieruchomości podobnych użytkowanych na podobne cele, dla potrzeb wyceny określono wartość nieruchomości wykorzystując podejście porównawcze, metodę porównywania parametrów.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe KSWP i KSW3 (wykorzystywane jako noty interpretacyjne do 1.03.2008 r.), dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parametrów** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego** lub

najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjnej i w taki sposób będzie użytkowana, w związku z czym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

II. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do potrzeb wyceny określono:

- rynek budynków użytkowymi o różnym przeznaczeniu
- obszarem analizy objęto teren miasta Nowego Sącza
- okres badania cen: 07.2015-07.2017 r.



Nowy Sącz – miasto na prawach powiatu w województwie małopolskim, siedziba ziemskiego powiatu nowosądeckiego. Trzecie co do liczby mieszkańców i trzecie co do powierzchni miasto w województwie małopolskim.

Nowy Sącz jako miasto powstało w 1292 obecnie - miasto na prawach powiatu grodzkiego w południowej Polsce, zajmuje powierzchnie 57 km² położone jest w centrum Kotliny Sądeckiej w łańcuchu gór Beskidu Sądeckiego, w głównym paśmie Karpat, w widłach dwóch głównych rzek Dunajca i Kamienicy Nawojowskiej. Miasto stanowi znaczny wycinek karpackiej przestrzeni ekologicznej. Miasto liczy ponad 85 tys. mieszkańców.

W mieście nie ma przemysłu ciężkiego, obecnie działają liczne mniejsze zakłady produkcyjne, w ostatnim okresie miasto jest siedziba kilku uczelni państwowych i niepaństwowych.

Wielkość obrotu w nieruchomościach mieszkaniowych w stosunku do wielkości miasta określoną jako średni. W aktach notarialnych, z którymi zapoznano się w trakcie poszukiwania danych do wyceny brak zależności pomiędzy cechami nieruchomości a uzyskiwanymi na nie cenami. Stwierdzić również należy, iż istnieje duże prawdopodobieństwo заниzenia cen zawartych w aktach notarialnych. Stan taki spowodowany jest dążeniem do unikania przez strony pełnego wymiaru opłat i należnych podatków.

Rynek nieruchomości jest średnio rozwinięty, mało elastyczny i o zrównoważonym stosunku popytu do podaży z okresowymi wahaniami. Przeważa obrót nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dużą część obrotu stanowią umowy

darowizny. Za najbardziej wiarygodne należy uznać transakcje, w których jedna ze stron jest osobą prawną lub firmą

W trakcie przeprowadzonej analizy lokalny rynek nieruchomości określony został pod względem rodzajowym i obszarowym. Rzeczoznawca wyznaczył również okres analizy rynku na 24 miesiące wstecz od daty dokonywania niniejszej wyceny, jednocześnie określił wzajemne relacje pomiędzy podażą i popytem oraz cechy rynkowe nieruchomości (atrybuty), mające zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości na lokalnym rynku, a w następstwie na ich wartość rynkową. Dwuletni okres badania rynku pozwolił określić jego stan aktualny, trendy i perspektywy.

W wyniku obserwacji rynku stwierdzono, zatem iż obrót nieruchomościami komercyjnymi aktualnie charakteryzuje się średnim poziomem, gdyż ilość transakcji wolnorynkowych kształtuje się obecnie na poziomie kilkunastu w skali roku. Jednocześnie przedmiotem transakcji, jakie zanotowano w okresie ostatnich 24 miesiące były najczęściej małe zorganizowane kompleksy zabudowane budynkami magazynowymi oraz budynkami zaplecza technicznego, z placami manewrowymi. Są one sukcesywnie sprzedawane przez osoby fizyczne, przedsiębiorstwa lub spółdzielnie, którym ww. budynki są niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, a wręcz stanowią duże obciążenie w związku z koniecznością pokrywania kosztów podatków od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste. Taki stan rzeczy w przypadku segmentu rynku nieruchomości komercyjnych wynika głównie z niechęci szybkiego pozbywania się nieruchomości przez ich właścicieli. Najczęściej do sprzedaży wystawiane są nieruchomości, których właściciele nie mogą podołać z ich utrzymaniem i sprzedając je ratują się najczęściej przed bankructwem. Tym samym zauważono, że niewielka podaż nieruchomości oferowanych na rynku w ostatnim okresie wpływa na dość szybki wzrost cen tych nieruchomości.

W najbliższym otoczeniu wycenianego obiektu występuje wzmożony popyt na nieruchomości usługowe, a dodatkowym atutem lokalizacji nieruchomości jest sąsiedztwo wielu funkcjonujących placówek usługowych.

Analizie poddano aktywny rynek nieruchomości podobnych, czyli nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowymi na terenie miasta Nowego Sącza. W związku z bardzo dużą powierzchnią użytkową budynku wycenianego oraz małą ilością transakcji takimi dużymi budynkami zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku 2015 r.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że w latach 2015-2017 ceny nieruchomości użytkowych o podobnym standardzie kształtowały się w przedziale 1 200 – 4 000 zł/m².

Analizując akty notarialne dotyczące transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, można zauważyć zanizanie cen transakcyjnych. Stan taki spowodowany jest dążeniem do unikania przez strony pełnego wymiaru opłat i należnych podatków. Za najbardziej wiarygodne należy uznać transakcje, w których jedna ze stron jest osobą prawną



III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Budynek biurowo – produkcyjno - magazynowy :

Na podstawie analizy rynku lokalnego i badania preferencji rynkowych potencjalnych nabywców nieruchomości, ustalono cechy wpływające na cenę transakcyjną i przypisano im odpowiednie wagi / patrz: poniższa tabela /

Cechy rynkowe i ich ocena

Tab. 1 Cechy rynkowe i ich ocena

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena / skala	Opis
1	Polozenie	Bardzo dobre 1	Centrum miejscowości, dobry dostęp do zaplecza handlowo- usługowego oraz sportowo – rekreacyjnego i oświatowego. Odległość od centrum miasta do 3 km
		Dobre 2	W pewnym oddaleniu od centrum miejscowości. Średni dostęp do zaplecza handlowo- usługowego oraz sportowo – rekreacyjnego i oświatowego. odległość od centrum miasta 3-6 km.
		Średnie 3	Z dala od centrum, słabe zaplecze usługowo-handlowe oraz sportowo-rekreacyjne, odległość od centrum miasta powyżej 6 km km
2	Dostęp komunikacyjny	Bardzo dobry 1	Przy ulicy głównej, dojazd drogą asfaltową
		Dobry 2	Przy ulicy osiedlowej.
		Średni 3	W odległości do 100 m od drogi osiedlowej, dojazd drogą utwardzoną.
3	Standard i stan techniczny budynku	Wysoki 1	Budynek nowy, technologia budowy budynku współczesna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, nie wykazuje zniszczeń wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego Budynek w pełni wykonany w korzystnym standardzie
		Średni 2	Budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, wykazuje drobne zniszczenia wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego. Wykończenie w standardzie dobrym, konieczność odświeżania
		Niski 3	Budynek wymagający znacznego remontu, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji słaby, przestarzała technologia budowy, użyte materiały Wykończenie w standardzie nie modnym, wymaga odświeżenia, drobnych prac remontowych
4	Śsiedztwo i otoczenie	Bardzo korzystne 1	Okolice usługowa, w najbliższym otoczeniu dużo placówek handlowo-usługowych, zadbane okolice
		Korzystne 2	Średnio zadbane okolice, w najbliższym otoczeniu domy jednorodzinne. Hałas i spaliny na średnim poziomie
		Niekorzystne 3	Mało zadbane okolice

Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Nowym Sączu, przy ul. Nowojowskiej

5	Wielkość działki	Dobra 1	Działka o pow. od 3000m ²
		Brędna 2	działka o pow. od 1500-3000 m ²
		Przeciętna 3	Działka poniżej 1500 m ²

W ostatnim okresie czasu przedmiotem obrotu W wyniku analizy wiarygodności zgromadzonych danych i ich przydatności dla potrzeb podejścia porównawczego, przyjęto do ostatecznego wykorzystania 8 transakcji / patrz tabela poniżej /

Dane o tych transakcjach zostały wykorzystane do:

- ✓ analizy zmian cen transakcyjnych wynikających z upływu czasu – nie zauważono znacznej różnicy w cenach transakcyjnych, w związku z czym przyjęto współczynnik korygowania ceny ze względu na upływ czasu na poziomie 1
- ✓ wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ceny, a w następstwie na wartość nieruchomości
- ✓ obliczenie wag cech rynkowych

Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi położonych w Nowym Sączu i powiecie nowosądeckim przedstawiono poniżej:

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

Lp.	Sp. / Uwagi	Adres / położenie	Powierzchnia działki	Data trans.	Cena trans. [zł]	Powierzchnia [m ²]	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]	
								Cena
RP	2	Węgierska	3708	5.06.15	2.500.000,00	2.806,00	2.499,99	
RP	3	Węgierska	2636	11.09.17	6.246.000,00	2.347,80	2.927,14	
RP	4	Długoszyńskiego	1800	30.03.17	1.919.050,00	105,30	1.905,71	
								Cena
RP	8	Elektryków	3223	7.06.15	2.400.000,00	1.361,11	1.778,32	



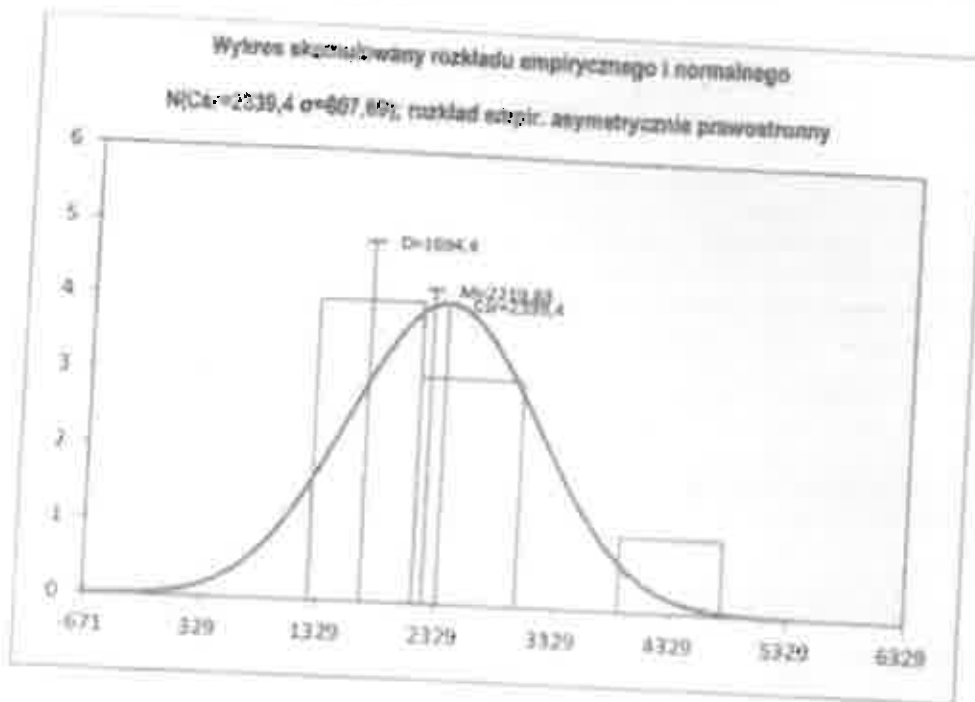
C_{śr} – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie n = 8 wynosi: **2 339,40 zł**

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_i znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max}. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną C_{max} = 3 897,72 zł/m²,

cenę minimalną C_{min} = 1 268,98 zł/m²

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,628,74 \text{ zł}$$



Parametry wykresu skumulowanego

Lp	Parametr	Wartość
1	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C _{max}	1 268,98
2	Minimalna jedn. cena aktualizowana C _{min}	3 807,72
3	ΔC cen jedn. całkowitych aktualizowanych	2 628,74
4	Średnia jedn. cena aktualizowana C _z (z)	2 339,40
5	Mediana jedn. cen aktualizowanych M	2 219,83
6	Dominianta jedn. cen aktualizowanych D	1 694,40
7	Odczytanie standardowe jedn. cen aktualizowanych w	807,69
8	Skrajność A _z [%]	85,66%
9	Współ. asymetrii dominacji A _z [(z-D)/w] [%]	79,66%
10	Współ. asymetrii mediany A _z [(z-M)/w] [%]	14,80%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn. cen aktualizowanych	0,088
12	Współczynnik dyspersji jedn. cen aktualizowanych	34,53%
13	Liczba przedziałów klasowych	4
14	Rozpiętość przedziału klasowego	878,20



Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

Zestawienie wagi rynkowych i ocen oraz wag

15,00%	20,00%	20,00%	20,00%	15,00%
Porzeczanie	Dostęp komunikacyjny	Stan techniczny i standard budynku	Ścisłość i otoczenie	Wielkość i zagospodarowanie działki
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3

Oceny cech nieruchomości, na podstawie których dokonano wyceny zawarto w tabelce poniżej:

Lp.	Porzeczanie	Dostęp komunikacyjny	Stan techniczny i standard budynku	Ścisłość i otoczenie	Wielkość i zagospodarowanie działki	Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]
1	2	1	1	1	1	2 887,72
BP 2	2	0	1	2	1	2 495,08
BP 3	2	1	1	2	1	2 687,14
BP 4	2	2	2	2	2	1 903,71
5	2	2	2	1	2	1 643,60
6	2	2	2	3	1	1 288,98
7	3	1	1	1	1	2 821,69
BP 8	3	2	2	2	1	1 776,32



Porównanie cech rynkowych (strybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

Lp	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna 1	Nieruch. podobna 2	Nieruch. podobna 3	Nieruch. podobna 4
Nr nieruchomości w bazie		—	2	3	4	8
Data transakcji		—	14.10	31.07.17	30.03.17	7.08.10
Wartość nieruchomości [zł]		—	9 500 000,0	9 240 000,0	1 019 000,0	2 400 000,0
Adres / położenie			Wypuska	Wapienka	Dąbrzowski	Chmielowa
Położenie nieruchomości						
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania	2 426,06	2 607,14	1 003,71	1 778,32
1	Podziemie	2	2	2	2	2
2	Dojazd komunikacyjny	2	2	2	2	2
3	Stan techniczny i standard budynku	1	1	1	2	2
4	Środowisko i obszar	2	2	2	2	2
5	Wiek i zaprzęgnięcie w czasie	1	1	1	2	1

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

		Nr nieruchomości z bazy do porównania			
		2	3	4	8
Cena nieruchomości porównawczych C _p [zł/m ²]		2 426,06	2 607,14	1 003,71	1 778,32
Lp	Cechy rynkowe	Wskaz. oceny w % (na głęb. cechy)	Zmiana kwantowa [zł/m ²]	Kwasy w stosunku korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]	
1	Podziemie	15,00%	364,31		-57,16
2	Dojazd komunikacyjny	25,00%	657,16	-120,00	-120,00
3	Stan techniczny i standard budynku	30,00%	788,43		204,31
4	Środowisko i obszar	15,00%	364,31		364,31
5	Wiek i zaprzęgnięcie w czasie	15,00%	364,31		107,16
Sumy:		100,00%	2 426,74	-120,00	-120,00
Ceny skorygowane o sumę poprawek C _w =C _p +Σ popr. [zł/m ²]			2 467,46	2 278,34	2 495,19
Średnia arytmetyczna cen skorygowanych = wyniki szacowania [zł/m ²]			2 327,34		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]			434,03		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]			10 509 483,30		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]			10 520 400,00		

2. Budynek garażu

Wartość budynku garażowego określono przyjmując z aktywnego rynku nieruchomości podobnych – budynków garażowych wartość 1 m² powierzchni na poziomie 750,00 zł uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu.

$$750,00 \text{ zł/m}^2 \times 105,00 \text{ m}^2 = 78 750,00 \text{ zł}$$

Łącznie:

10 528 480,00 zł + 78 700,00 zł = 10 607 180,00 zł

Po zaokrągleniu:

W = 10 600 000,00 zł

Słownie: dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100

IV. WYNIK KONCOWY

W wyniku przeprowadzonej wyceny oszacowano **aktualną wartość rynkową** prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Nowym Sączu przy ul. Nawojowskiej 118, składającej się z działki ew. Nr 110/3 w obr. 62 objętej KW Nr NS1S/ 00088044/3 na kwotę:

W = 10 600 000,00 zł

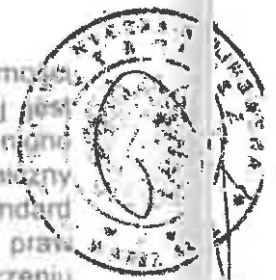
Słownie: dziesięć milionów sześćset tysięcy złotych 00/100

Powyższa wycena dotyczy tylko nieruchomości – gruntu i budynków oraz budowli wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do prowadzenia działalności i normalnego jej funkcjonowania.

Określona w procesie wyceny wartość nieruchomości odzwierciedla:

- o rodzaj i przeznaczenie szacowanej nieruchomości
- o aktualny sposób użytkowania przedmiotu wyceny
- o stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność nieruchomości

Oszacowana w podjęciu porównawczym metodą porównywania nieruchomości, parami wartość rynkowa prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Uwzględniono atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna i otoczenie, stan techniczny budynku, wielkość działki, wielkość powierzchni użytkowej oraz standard wykończenia budynku. W wyniku analizy transakcji kupna - sprzedaży praw nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnym przeznaczeniu zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej 2 425,82 zł/m² – wartość ta mieści się w przedziale między najwyższą a najniższą zaobserwowaną na aktywnym rynku nieruchomości i odzwierciedla przeciętne ceny uzyskiwane za podobne nieruchomości.



KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi. Wykonano go w 3 egzemplarzach: dwa otrzymuje Zamawiający, jeden pozostaje wraz z materiałami roboczymi u wykonawcy.
2. Operat szacunkowy wykonano w oparciu o dane z dokumentów i materiałów wymienionych w jego treści, udostępnionych przez zlecałodawcę i zebranych przez wykonawcę.
3. Ocena stanu technicznego nieruchomości dokonana w niniejszym operacie nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Operat niniejszy nie może być bez zgody autora publikowany w całości lub części, ani też wykorzystany dla żadnego innego celu od określonego w jego treści. Dopuszcza się możliwość udostępnienia tej wyceny w zw. z emisją:
 - a/ możliwość załączania kopii wyceny do warunków emisji obligacji;
 - b/ możliwość przekazywania kopii wyceny potencjalnym inwestorom obligacji oraz obligatariuszom;
 - c/ możliwość publikacji wyceny na stronie internetowej Emitenta, stronie internetowej www.gpwcatalyst.pl lub innych stronach na których będą publikowane dokumenty związane z emisją obligacji;
5. Ustalona wartość nie zawiera podatków (w szczególności VAT) i opłat , jakie potencjalny nabywca nieruchomości zobowiązany będzie zapłacić w związku z jej nabyciem.
6. Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi opinii rzeczoznawcy co do przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności obligatariuszy, ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
7. Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
8. W trakcie opracowania operatu nie stwierdzono istnienia okoliczności obniżających przydatność nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy



ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół badania księgi wieczystej
2. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
3. Wypis z rejestrów gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Polisa OC
6. Dokumentacja fotograficzna



Protokół badania KW NS1S/00068044/3

W dziale I wpisano : oznaczenie nieruchomości :

Działka nr. 110/3 w obrębie 62 , działka budowlana zabudowana o pow. 0,4845 ha.

Spis praw:

- Prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę 110/3 w obr. 62 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 110/3 w obr. 62.
- Prawo przejazdu i przechodu przez całą działkę nr 110/4 w obrębie 62 obj. KW 88720, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 110/3 w obrębie 62

W dziale II wpisano : własność:

COMP Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13.12.2011 r. sygn. akt XII NS-Rej.KRS/014537/11/570.

W dziale III wpisano : ciężary i ograniczenia :

- nieodpłatna służebność polegająca na prawie dobudowania się do istniejącego budynku głównego . budynku na działce numer 110/4 w obrębie 62 od jego strony północnej .
- służebność przejazdu , przechodu i prawa parkingu na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 110/4 i 114 w obrębie 62 obj. Kw nr 83403 , przez całą działkę numer 110/3 w obrębie 62 wokół budynku głównego.

W dziale VI wpisano : Inne:

Brak wpisu



Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności” uzgodnionym 04.01.2010 r. (Komunikat Ministra Infrastruktury z 4-01-2010 roku) wskazano obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością
1. Ryzyko techniczne - związane z ewentualną nieprawidłową gospodarką remontową budynku: budynki kilka lat po pracach remontowych, utrzymywane stale w bądźco dobrym stanie technicznym
2. Ryzyko otoczenia - brak, tereny w bezpośrednim otoczeniu mają przeznaczenie handlowo - usługowo - produkcyjne.
Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości
Przedmiotowa nieruchomość to grunt zabudowany budynkiem użytkowym, która stanowi segment rynku zaliczony do poszukiwanych i płynnych na rynku. Ten segment cieszy się powodzeniem od przekroju lat 2009/2010 Zwiększył się, zarówno podaż lokali na sprzedaż, jak i popyt. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się lokale z najemcami długoterminowymi, bowiem nabywanie lokalu użytkowego stało się korzystną alternatywą dla lokat bankowych. Warunkiem właściwej inwestycji jest jednak dobra lokalizacja gwarantująca znalezienie stabilnego najemcy oraz wysoki standard wykończenia.
Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów
W toku analizy obszaru technicznego oraz lokalizacyjnego nie stwierdzono czynników, które mogłyby teraz lub w przyszłości powodować zmniejszenie oceny atrakcyjności przez inwestorów (potencjalnych nabywców)
Ogólna opinia na temat wpływu powyższych na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości
Od roku 2013 sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych wykazuje tendencje stałe, z lekkim trendem zwykłym. Cechy związane z przedmiotową nieruchomością sprawiają, że wartość nieruchomości powinna podążać za ogólnymi trendami na rynku nieruchomości.

Klauzule

1. Niniejszy załącznik nie stanowi treści operatu szacunkowego
2. Powyższe przewidywania wynikają z aktualnego stanu wiedzy o tendencjach na rynku nieruchomości i mogą w przyszłości nie pokryć się z faktycznymi trendami rynkowymi wynikającymi z dynamiki zmian rynku w czasie
3. **Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy do wierzyciela.**



Nr księgi: GEU.6637.8215.2017

Starosta Nowosądecki

Województwo: małopolskie
Powiat: M. Nowy Sącz
Jednostka ewidencyjna: M. Nowy Sącz
Obszar ewidencyjny: 120201_1.0002.002

numer ogólny-ryczałtowy dokumentu

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

skorzystano dnia: 27.07.2017 14:32:22

Nr jednostki rejestrowej: G216

Osoby: 1

Imię Forma własności	Data oddziaływania / wykupu
COMP SA siedziba ul. Józefki 118, 02-230 Warszawa siedziba ul. Narutowicza 118, 73-300 Nowy Sącz	

Działki ewidencyjne: 1

Artykuł	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [m ²]	Opłaty i wydatki		Nr KRS lub inne oznaczenie
				Podatki	inne [m ²]	
02	1452	ul. Piłsudskiego 118 Działka objęta księgą cadastrową o numerze 044 020/01. Teren zabudowy typu mieszkalnego. Wzrost 2014	0.4245	0	0.0042	KRV 1451500000040
Rozmiar powierzchni działki			0.4245	Nie		
Opis			Dane wyjątkowe własności określonego przedmiotu ewidencyjnego			

Opis działki / użytków

WYKAZANE WNIOSKI SĄT REZERWOWANE DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘGZE WISZĄCZEJ

8. Tworzy Należnikowi

Regulamin Ciężkie
dnia: 27.07.2017

2017-07-27 14:32:22



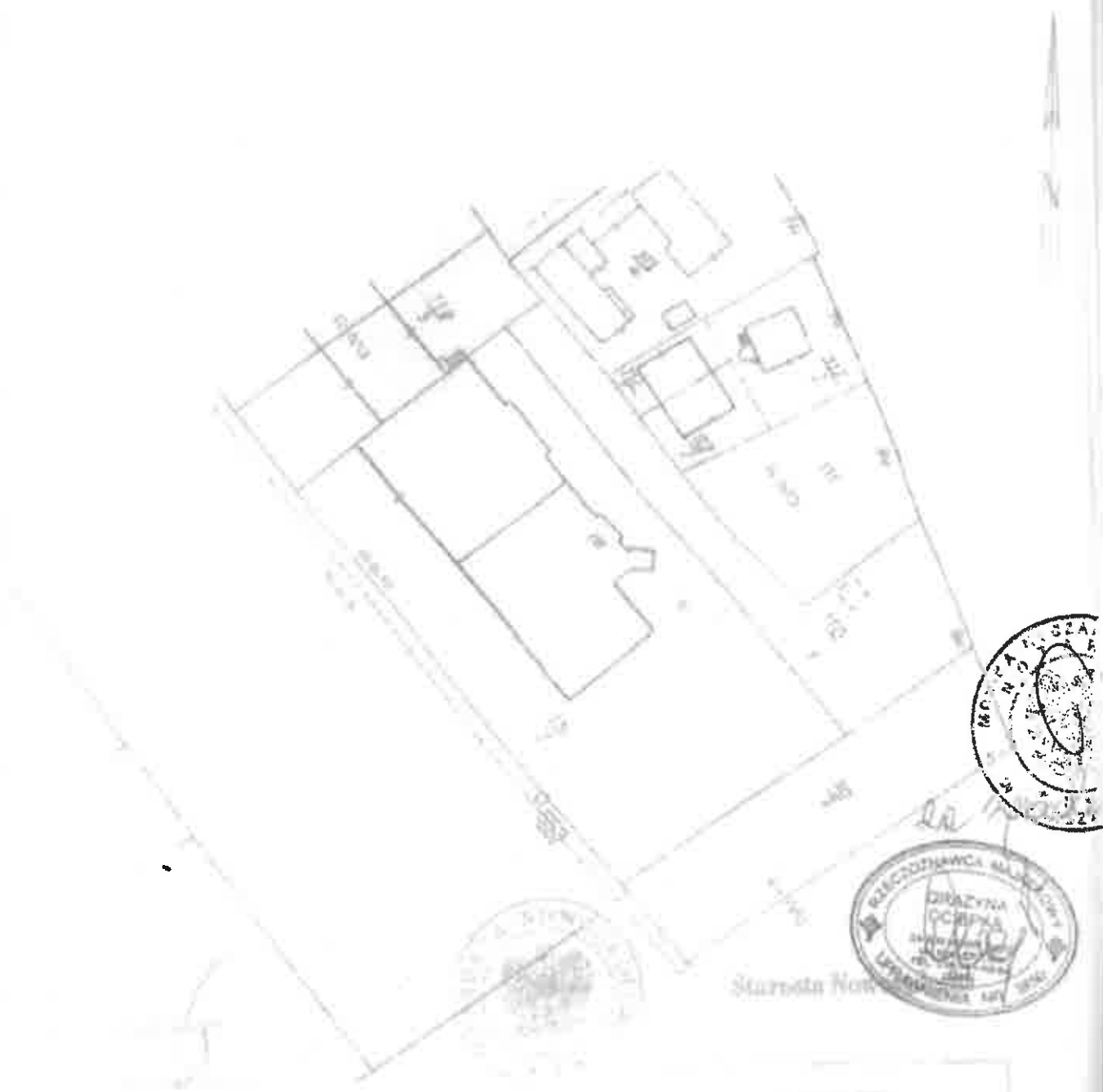
2017-07-27 14:32:22



Wzrost: 171 cm
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg
Ciężar ciała: 65 kg

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000
(EQR 66218215 2017)



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZA WGDOWEJ
NR 1018947865



1. Okres ubezpieczenia: od 17.04.2017 r. do 16.04.2018 r.

2. Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA INWESTYCYJNEGO GRAŻYNA OCIŚKA
Adres siedziby: CEN. JOZEFY HALLERA 36A, 33-303 KOSÓW ŚĄCZ
E-mail: grazynaci@poczta.onet.pl
Telefon: +4822471411

3. Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA INWESTYCYJNEGO GRAŻYNA OCIŚKA
Adres siedziby: CEN. JOZEFY HALLERA 36A, 33-303 KOSÓW ŚĄCZ
E-mail: grazynaci@poczta.onet.pl
Telefon: +4822471411

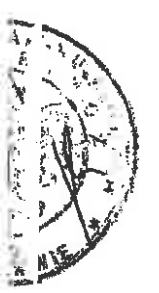
4. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego
Opis: odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność zaliczeniową majątkową
Suma gwarantowana: 25 000 000 PLN
Suma ubezpieczenia: 25 000 000 PLN

5. Zakres ubezpieczenia dobrowolnego
Opis: odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność zaliczeniową majątkową (Wskazka 10 %)
Suma gwarantowana: 30 000 000 PLN
Suma ubezpieczenia: 30 000 000 PLN

6. Składka łączna: 468,84 PLN
Wzrost: 170 cm
Data urodzenia: 24.04.1987

7. Numer rachunku bankowego do zapłaty składki: 44 3330 3226 2985 0115 2388 0207

8. Warunki ubezpieczenia:
1. Niniejsze ubezpieczenie jest w pełni opłacone...
2. Zakres ubezpieczenia dobrowolnego...
3. Odszkodowanie płatne w całości...
4. Zmiana danych...
5. Wyłączenia...
6. Postanowienia dodatkowe...
7. Skarżący...
8. Wzrost...
9. Data urodzenia...
10. Wzrost...
11. Data urodzenia...
12. Wzrost...
13. Data urodzenia...
14. Wzrost...
15. Data urodzenia...
16. Wzrost...
17. Data urodzenia...
18. Wzrost...
19. Data urodzenia...
20. Wzrost...
21. Data urodzenia...
22. Wzrost...
23. Data urodzenia...
24. Wzrost...
25. Data urodzenia...
26. Wzrost...
27. Data urodzenia...
28. Wzrost...
29. Data urodzenia...
30. Wzrost...



10. Postanowienia dodatkowe:
1. W przypadku zmiany danych...
2. W przypadku zmiany danych...
3. W przypadku zmiany danych...
4. W przypadku zmiany danych...
5. W przypadku zmiany danych...
6. W przypadku zmiany danych...
7. W przypadku zmiany danych...
8. W przypadku zmiany danych...
9. W przypadku zmiany danych...
10. W przypadku zmiany danych...
11. W przypadku zmiany danych...
12. W przypadku zmiany danych...
13. W przypadku zmiany danych...
14. W przypadku zmiany danych...
15. W przypadku zmiany danych...
16. W przypadku zmiany danych...
17. W przypadku zmiany danych...
18. W przypadku zmiany danych...
19. W przypadku zmiany danych...
20. W przypadku zmiany danych...
21. W przypadku zmiany danych...
22. W przypadku zmiany danych...
23. W przypadku zmiany danych...
24. W przypadku zmiany danych...
25. W przypadku zmiany danych...
26. W przypadku zmiany danych...
27. W przypadku zmiany danych...
28. W przypadku zmiany danych...
29. W przypadku zmiany danych...
30. W przypadku zmiany danych...

Postanowienia dodatkowe:
1. W przypadku zmiany danych...
2. W przypadku zmiany danych...
3. W przypadku zmiany danych...
4. W przypadku zmiany danych...
5. W przypadku zmiany danych...
6. W przypadku zmiany danych...
7. W przypadku zmiany danych...
8. W przypadku zmiany danych...
9. W przypadku zmiany danych...
10. W przypadku zmiany danych...
11. W przypadku zmiany danych...
12. W przypadku zmiany danych...
13. W przypadku zmiany danych...
14. W przypadku zmiany danych...
15. W przypadku zmiany danych...
16. W przypadku zmiany danych...
17. W przypadku zmiany danych...
18. W przypadku zmiany danych...
19. W przypadku zmiany danych...
20. W przypadku zmiany danych...
21. W przypadku zmiany danych...
22. W przypadku zmiany danych...
23. W przypadku zmiany danych...
24. W przypadku zmiany danych...
25. W przypadku zmiany danych...
26. W przypadku zmiany danych...
27. W przypadku zmiany danych...
28. W przypadku zmiany danych...
29. W przypadku zmiany danych...
30. W przypadku zmiany danych...

Dokumentacja: 1018947865/1376/20170000094781617/8620

Pracownicy: Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Krasińskiego 122, 01-201 Warszawa, tel. 22 832 00 00, fax 22 832 00 00

Strona internetowa: www.pzu.pl

Skontaktuj się z nami
BIURO WYCIEN NIERUCHOMOŚCI I DORADCTWA INWESTYCYJNEGO GRAZYNA
OCIOŃKA
E-mail: grzyzyna.ociocka@poczta.onet.pl
Telefon: +48 202 171422

Dodatkowych informacji uzyskasz
Doradca POU
ul. WOLSKIEGO 10, 15-109 NOWY SĄCZ
E-mail: pryncypal@poczta.onet.pl tel. +48 202 15 55 55

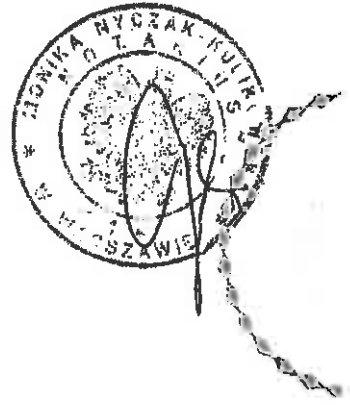
Data wystawienia umowy: 17.04.2017 r.

BIURO WYCIEN NIERUCHOMOŚCI I DORADCTWA
INWESTYCYJNEGO GRAZYNA OCIOŃKA
BIURO WYCIEN NIERUCHOMOŚCI
I DORADCTWA INWESTYCYJNEGO
Grzyzyna Ociocka
ul. Wolskiego 10, 15-109 Nowy Sącz
Krajowy Rejestry Sądowy
KRS 000000041816376823

OKREŚLONA
KANCELARIA
KANCELARIA

801 102 102 lub (or) +48 22 586 25 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub awansów (w razie potrzeby)

Pracownicy:
Grzyzyna Ociocka
Kancelaria
ul. Wolskiego 10
15-109 Nowy Sącz
Agencja



10000000041816376823

801 102 102 pzu.pl