

MEMORANDUM INFORMACYJNE

QUANTUM PARK ŁÓDŹ SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 6.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie



Firma inwestycyjna pośrednicząca
w Ofercie Publicznej:



PROSPER CAPITAL®
DOM MAKLESKI

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

Warszawa, 18 maja 2022 roku

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Wstęp

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało przygotowane w związku z Ofertą Publiczną do 6.000 (słownie: sześciu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 6.000.000,00 (słownie: sześciu milionów) złotych.

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

1. EMITENT

Firma pełna:	Quantum Park Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa
Telefon:	+48 534 548 983
Poczta elektroniczna:	info@quantumpark.pl
Strona internetowa:	www.quantumpark.pl
Numer KRS:	0000971120
REGON:	521990278
NIP:	5223225371
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

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

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

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

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

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 6.000 (słownie: sześciu tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

5. PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii A będą niezabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksła najpóźniej do Dnia Przydziału. Powyższe oznacza, że Obligacje serii A zostaną wydane przed datą ustanowienia wszystkich z zabezpieczeń.

Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie zabezpieczeń przez Emitenta. W ramach emisji Obligacji Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci weksła własnego i Umowy wekslowej oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

Ponadto, w ramach emisji Obligacji podmiotem udzielającym (gwarantującym) zabezpieczenia w postaci poręczenia za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł będzie Pani Sylwia Bezmienow (Prezes Zarządu Emitenta), który złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji (co do udzielonego poręczenia).

Dodatkowo, Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez:

1. ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki łącznej na prawie użytkowania nieruchomości położoną w Łodzi przy ul. Gojawicyńskiej, składającą się z działek ewidencyjnych o numerach 160/113, 160/114, 160/124, 160/125 i 160/143, o łącznej powierzchni wynoszącej 1,5721 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00025102/0 („Nieruchomość 1”) oraz na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Gojawicyńskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 160/132, o powierzchni wynoszącej 0,0807 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00166640/3 („Nieruchomość 2”), przy czym Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki na ww. nieruchomościach; oraz
2. ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących na dzień publikacji Memorandum do Sylwii Bezmienow, tj. „Wspólnika”, przy czym Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawca.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4 Rozdziału IV niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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

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

7. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY I MEMORANDUM

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach ich Ofercie Publicznej i Emitencie.

8. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE MEMORANDUM

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

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

W okresie poprzednich 12 miesięcy Emitent nie przeprowadzał żadnych ofert publicznych obligacji kierowanych do więcej, niż 149 osób lub nieoznaczonego adresata, z których zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej stanowiłyby nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro.

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

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

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

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

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

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

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 18 maja 2022 roku. Termin ważności niniejszego Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem Dnia Przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii A przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Memorandum w dniu 18 maja 2022 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Spis treści

1. Emitent.....	2
2. Nazwa (firma) i siedziba lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego	2
3. Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	2
4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej	2
5. Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia.....	2
6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości.....	3
7. Informacje dotyczące Oferty i Memorandum	4
8. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Memorandum .	4
9. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu pośredniczącego w ofercie publicznej oraz gwarantów emisji	4
10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	4
11. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości	5
II. CZYNNIKI RYZYKA.....	10
1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym emitenta	10
2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym.....	22
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	30
1. Oświadczenie Emitenta.....	30
2. Oświadczenie PCDM.....	31
IV. DANE O EMISJI	32
1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	32
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych.....	33
2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji.....	33
2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści.....	33
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych.....	33
3. 35	
3.1. Wysokość oprocentowania	35
3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie.....	35
3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania	36
3.4. Terminy wypłaty oprocentowania.....	36
3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	36
3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	37
3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	37
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	38
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych ...	43
6. Informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia	43
6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	43
6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela.....	44
6.3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel	44

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

6.4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	44
6.5. Krótki opis historii Poręczyciela.....	44
6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia .	45
6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	45
6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	45
6.9. Informacje o ratingu przyznany Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	45
6.10. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	45
6.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela	45
6.12. Zobowiązania Poręczyciela, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	45
6.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Memorandum	46
6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy	46
6.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela.....	46
6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela	46
6.17. Dane o strukturze wspólników.....	46
6.18. Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	46
6.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	46
6.20. Sprawozdanie Finansowe Poręczyciela.	46
6.21. Umowa/Statut Poręczyciela	46
6.21. Odpis z właściwego rejestru Poręczyciela.....	46
6.22. Wskazanie czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	46
6.23. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o Poręczycielu	47
6.24. Oświadczenie osoby odpowiedzialnej za informacje o Poręczycielu	47
6.25. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Administratora Zabezpieczeń z podmiotem udzielającym zabezpieczenia	47
6.26. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych .	47
7. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją obligacji	47
7.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów	47
7.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń	48
7.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń	48
7.4 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy	49
8. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	49
9. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po	

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta.....	50
9.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy	50
9.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza.....	50
9.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta.....	51
10. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	51
11. Próg dojścia emisji do skutku	52
12. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	52
13. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	52
14. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	52
15. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku.....	52
16. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	57
17. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	57
17.1 Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta	57
17.2 Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji.....	58
17.3 Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem	58
17.4 Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej	61
17.5 Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	61
17.6 Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	62
17.7 Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	63
17.8 Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	63
17.9 Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot.....	64
18. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.....	64
19. Przekazanie środków z oferty do Emitenta	65
V. DANE O EMITENCIE	66
1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	66
2. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	66
3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	66
4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru.....	66
5. Krótki opis historii Emitenta.....	66
6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	67
7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	67
8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	68
9. Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ..	68
10. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	68
11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta	68

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	68
13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym oraz raportami, zamieszczonym w Memorandum.....	69
14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy	69
15. Prognozy wyników finansowych Emitenta.....	69
16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	69
17. Dane o strukturze udziałowej.....	71
18. Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	72
19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	77
20. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	77
VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE	78
VII. ZAŁĄCZNIKI	79
1. Odpis z właściwego rejestru dla Emitenta	79
2. Umowa spółki Emitenta.....	85
3. Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 17 maja 2022 roku.....	87
4. Uchwała Emisyjna wraz z Warunkami Emisji Obligacji Seria A	90
5. Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie wyrażenia zgody na Emisję Obligacji Serii A.....	121
6. Umowy sprzedaży praw i roszczeń z umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej wraz z umową przejęcia długu wynikającego z umowy przedwstępnej	123
7. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	131
8. Formularz zapisu.....	146
9. Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje	149
10. Objasnienie definicji i skrótów	150

II. CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

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

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

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

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii A umożliwią mu m. in. sfinansowanie części ceny zakupu Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 (łącznie zwane jako: „Nieruchomości”) i Działki Drogowej oraz dokapitalizowanie bieżącej działalności, w tym wydatków na poczet wynagrodzenia należnego PCDM.

Pozostałą część ceny zakupu Nieruchomości Emitent zamierza pokryć ze środków pozyskanych przez Spółkę z kolejnych emisji obligacji realizowanych za pośrednictwem PCDM.

Zgodnie z celami emisji Obligacji Serii A Emitent na poczet pokrycia ceny zakupu Nieruchomości oraz Działki Drogowej ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii A zamierza przeznaczyć 5.365.000,00 (pięć milionów trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy) zł. Spółka na dzień dzisiejszy nie zawarła ani umów warunkowych zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i Działki drogowej oraz własności budynku posadowionego na Nieruchomości 1, ani też umów przenoszących Nieruchomości i Działkę drogową.

Cena zakupu Nieruchomości oraz Działki drogowej na podstawie umów zawartych ze sprzedającymi wynosi 10.000.000,00 (dziesięć milionów) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem. Na dzień dzisiejszy na poczet ceny nabycia Nieruchomości uiszczony został zadek w wysokości 246.000,00 (słownie: dwieście czterdzieści sześć tysięcy) zł brutto. Dodatkowo, w związku z koniecznością zawarcia wyżej opisanych umów w formie aktów notarialnych Spółka poniesie kolejne wydatki. Emitent zobowiązany jest do wpłacenia całej ceny za Nieruchomości do depozytu notarialnego prowadzącego przez notariusza w Warszawie Pawła Sawickiego najpóźniej na dzień przed umówioną datą zawarcia umów warunkowych. Przy czym data zawarcia umów warunkowych ustalona została na strony na dzień 30 lipca 2022 roku.

W przypadku niepozyskania wystarczających środków na nabycie prawa użytkowania Nieruchomości i Działki drogowej wspólnik Spółki zamierza dokapitalizować Spółkę na poziomie niezbędnym dla pokrycia brakujących środków do uiszczenia całej, ustalonej przez strony ceny zakupu.

Emitenta celem zakupu Nieruchomości oraz Działki drogowej zamierza za pośrednictwem PCDM wyemitować kolejne serie obligacji. Wobec powyższego zachodzi ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia udzielonego dla wszystkich wyemitowanych obligacji okaże się niewystarczająca dla spełnienia roszczeń z Obligacji Serii A, jak i innych serii obligacji (co zostało szerzej opisane w ramach ryzyka: *Ryzyko związane z równorzędnym zabezpieczeniem kolejnych serii obligacji*).

Wystąpienie ryzyka przeprowadzenia kolejnych emisji Obligacji za pośrednictwem PCDM o łącznej wartości nominalnej wszystkich takich emisji (łącznie z emisją Obligacji Serii A) do kwoty 13.500.000,00 (trzynastu milionów pięciuset tysięcy 00/100) zł nie sposób wykluczyć.

Ryzyko związane z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację inwestycji.

Spółka po nabyciu Nieruchomości oraz Działki drogowej zamierza podjąć czynności zmierzające do przygotowania Nieruchomości do realizacji:

1. Inwestycji stanowiącej centrum handlowe (park handlowy) składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m², które zgodnie z założeniami Emitenta ma zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi,

albo

2. Inwestycji Alternatywnej stanowiącej centrum handlowe (park handlowy) składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m² oraz Budynku B o powierzchni około 1278 m², które zgodnie z założeniami Emitenta – w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wniosek złożony dnia 12 kwietnia 2022 roku - może, zamiast Inwestycji, zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi.

Wspólnicy Spółki zamierzają po zawarciu umów warunkowych oraz przenoszących Nieruchomości i Działkę drogową rozpocząć czynności zmierzające do: (i) otrzymania Pozwolenia na budowę 1 niezbędnego dla realizacji Inwestycji (albo Pozwolenia na budowę 2 niezbędnego dla realizacji Inwestycji Alternatywnej) w stos. do Nieruchomości, (ii) zawarcia umów najmu na 90% powierzchni Inwestycji (albo Budynku A Inwestycji Alternatywnej), (iii) rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie Inwestycji i prac związanych z budową zjazdu. Koszty Emitenta wynikające z ceny Nieruchomości oraz Działki drogowej, pozyskania decyzji administracyjnej – pozwolenie na budowę oraz wykonania prac przygotowawczych na terenie Inwestycji i wybudowania zjazdu z Nieruchomości Emitent zamierza pokryć ze środków zgromadzonych w ramach emisji obligacji realizowanych za pośrednictwem PCDM oraz pożyczek od Wspólnika, środków własnych spółki (w tym środków uzyskanych ze zwrotu podatku VAT oraz). Jednakże, nie można wykluczyć, że dla realizacji wyżej opisanych zamierzeń środki z ww. źródeł okażą się niewystarczające.

Następnie, po wykonaniu czynności wskazanych w poprzednim akapicie, Wspólnik Spółki zamierza sprzedać Nieruchomości lub udziały w Emitencie i dokonać wykupu Obligacji Serii A. Jednakże Emitent nie wyklucza, że sprzedaż Nieruchomości albo udziałów w Emitencie zostanie przeprowadzone przed wykonaniem wszystkich z planowanych czynności. Przy czym zgodnie z założeniami Emitenta sprzedaż projektu Parku Handlowego po rozpoczęciu czynności, o których mowa powyżej, w tym pozyskania pozwolenia na budowę, pozwala na uzyskanie najatrakcyjniejszej ceny.

Jednakże, nie można wykluczyć, że Wspólnikowi Spółki nie uda się znaleźć inwestora zainteresowanego nabyciem Nieruchomości lub udziałów w Emitencie w terminie poprzedzającym Dzień Wykupu albo w ogóle. Wówczas Spółka zamierza samodzielnie rozpocząć budowę Parku Handlowego. Ewentualna konieczność samodzielnej budowy Parku Handlowego przez Spółkę będzie wiązała się z koniecznością pozyskania w przyszłości dodatkowego finansowania, gdyż Spółka nie posiada środków własnych niezbędnych dla pokrycia kosztów budowy, przy tym mało prawdopodobne jest dokapitalizowanie całości kosztów budowy Inwestycji albo Inwestycji Alternatywnej przez Wspólnika Emitenta.

Tym samym w przyszłości może się okazać, że Emitent – oprócz wyemitowania obligacji celem pozyskania środków na zakup Nieruchomości oraz Działki drogowej i pokrycia części pozostałych planowanych wydatków – będzie zmuszony do pozyskania kolejnego finansowania zewnętrznego, również w formie kredytu lub pożyczki. Emitent przy tym nie wyklucza przeprowadzenia kolejnych emisji obligacji na ten cel.

Nie można również wykluczyć, że w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego ze wzrostem kosztów działalności nawet pozyskanie przez Spółkę środków w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okaże się niewystarczające dla zrealizowania planowanych czynności.

Powyższe ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez Zarząd czynności umożliwiających stosunkowo szybkie odsprzedanie projektu Parku Handlowego, tj. np. poprzez podejmowanie czynności zmierzających do pozyskania zezwoleń administracyjnych i zawarcia części umów najmu na pow. w Parku Handlowym.

Ryzyko krótkiego czasu prowadzenia działalności

Emitent rozpoczął prowadzenie działalności w maju 2022 roku. Z uwagi na bardzo wczesny etap rozwoju działalność gospodarczej Spółki to jest ona obciążona ryzykiem w postaci niedostosowania ich działalności operacyjnej do wymogów rynku oraz uzyskania wyników gorszych od planowanych, a wskutek powyższego niemożność realizacji planowanej Inwestycji w całości lub części.

Wystąpienie powyższego ryzyka minimalizowane jest poprzez to, że 1) Spółka jest spółką zawiązaną przez osobę posiadającą doświadczenie w realizacji projektów o zbliżonym charakterze (tj. przygotowywaniu gruntów inwestycyjnych celem ich dalszego odsprzedaży) oraz 2) osoba będąca dyrektorem generalnym projektu (współpracująca ze Spółką), tj. Pan Witold Ryszard Bezmienow, posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz w realizacji projektów parków handlowych.

Ryzyka związane z transakcją nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości

Ryzyko to jest związane zarówno z kwestiami formalnymi, prawnymi (ustawowym prawem pierwokupu), jak i faktycznymi koniecznymi do przejścia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Nieprawidłowości w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron, czy też nieprawidłowe lub nieprecyzyjne zapisy w umowach mogą utrudnić, a nawet uniemożliwić przejście prawa użytkowania wieczystego.

Powyższe – w zależności od okoliczności – może przyczynić się również do niemożności nabycia nieruchomości po cenie ustalonej przez strony w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości czy też do opóźnienia przejścia prawa użytkowania wieczystego.

Emitent dopiero zamierza zawrzeć umowy warunkowe sprzedaży Nieruchomości oraz Działki drogowej. Nadmienienia wymaga, że w terminie 30 dni od dnia ich zawarcia Prezydentowi miasta Łodzi przysługuje uprawnienie do wykonania prawa pierwokupu Nieruchomości. Umowy przenoszące mogą zostać zawarte dopiero po dacie złożenia oświadczenia przez Prezydenta miasta Łodzi o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu co do prawa użytkowania wieczystego, względnie w terminie 14 (czternastu) dni od upływu ustawowego terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Prezydenta miasta Łodzi (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej).

Przy tym nie można wykluczyć, że wskutek niepowodzenia emisji Obligacji Serii A lub z przyczyn niezależnych od Emitenta nie dojdzie do zawarcia umów warunkowych oraz przenoszących prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej. Nie wykluczone jest również, że popełnione zostały błędy w toku czynności due diligence, które mogą negatywnie wpłynąć na możliwość przejścia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej na Emitenta.

Zgodnie z aktem notarialnym Rep. A nr 5690/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku, stanowiącym zmianę umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości termin na zawarcie warunkowych umów sprzedaży ustalony został na dzień 30 lipca 2022 roku. Natomiast termin zawarcia umów przenoszących – na mocy umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości objętych aktem notarialnym o Rep. A 16632/2021 z dn. 23 listopada 2021 roku – ustalony został w terminie 14 (czternastu) dni po otrzymaniu zawiadomienia Prezydenta miasta Łodzi o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu co do prawa użytkowania wieczystego, względnie w terminie 14 (czternastu) dni od upływu ustawowego terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Prezydenta miasta Łodzi w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Prawa i roszczenia z przedmiotowych umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej wraz z umową przejęcia długu wynikającego z umowy przedwstępnej zostały na mocy umowy zawartej dnia 13 maja 2022 roku w formie aktu notarialnego (rep. A 8134/2022) przeniesione na Emitenta.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Na mocy umów przedwstępnych sprzedaży Nieruchomości oraz Działki drogowej został zastrzeżony obowiązek zawarcia w umowach warunkowych prawa odstąpienia przez Kupującego (Emitenta) i Sprzedającego. Zgodnie z powyższym:

1. w umowie warunkowej Nieruchomości 2 zastrzeżone zostanie prawo odstąpienia, na podstawie którego Kupujący oraz Sprzedający będą uprawnieni do odstąpienia od umowy warunkowej w przypadku wykonania prawa pierwokupu co do udziału w prawie użytkowania wieczystego Działki drogowej,
2. w umowie warunkowej Działki drogowej zastrzeżone zostanie prawo odstąpienia, na podstawie którego Kupujący oraz Sprzedający będą uprawnieni do odstąpienia od umowy warunkowej w przypadku wykonania prawa pierwokupu co do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2.
- 3.

Ponadto, umowa warunkowa sprzedaży Nieruchomości 1 zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym wykonania przez miasto Łódź prawa pierwokupu do prawa użytkowania Nieruchomości 2 lub udziału w prawie użytkowania wieczystego Działki Drogowej.

Na mocy przedwstępnych umów sprzedaży Nieruchomości oraz Działki drogowej strona sprzedająca zobowiązana jest współdziałać z Emitentem, chociażby poprzez niepodejmowanie żadnych działań, które stałyby w sprzeczności z postanowieniami zawartej umowy, nieobciążanie Nieruchomości lub jakichkolwiek jej części ograniczonymi prawami rzeczowymi, niezawieranie umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia Nieruchomości, umożliwianie swobodnego dostępu do Nieruchomości osobom upoważnionym przez stronę kupującą celem dokonania wszelkich badań, testów i analiz. Ponadto przez sprzedającego wyrażona została zgoda na dysponowanie Nieruchomościami przez architekta współpracującego z Emitentem.

By ograniczyć przedmiotowe ryzyko Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania wymaganych zgód oraz decyzji administracyjnych i podczas sporządzania umów zawieranych celem przeniesienia własności, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe. Nadto, nie sposób wykluczyć ryzyka wykonania prawa pierwokupu przez gminę.

Ryzyko niepozyskania pozwolenia na budowę przez Emitenta

Na dzień dzisiejszy dla Nieruchomości nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę w stosunku do Nieruchomości na dzień publikacji Memorandum nie został złożony.

Na mocy Warunków Emisji Emitent zobowiązany jest do złożenia kompletnego wniosku o wydanie decyzji Pozwolenia na budowę 1 dot. Nieruchomości do dnia 30 listopada 2022 roku lub do złożenia kompletnego wniosku o wydanie decyzji Pozwolenia na budowę 2 dot. Nieruchomości do dnia 31 stycznia 2023 roku.

Ponadto, na mocy Warunków Emisji Emitent zobowiązany jest do pozyskania Pozwolenia na budowę 1 w stosunku Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2023 roku lub do pozyskania Pozwolenia na budowę 2 w stosunku Nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Późniejszy termin złożenia, jak i pozyskania Pozwolenia na budowę 2 dot. realizacji Inwestycji Alternatywnej, uzasadniony jest tym, że Emitent aktualnie proceduje wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na mocy których możliwa będzie realizacja Inwestycji Alternatywnej. Wniosek w tym przedmiocie złożony został dnia 22 kwietnia 2022 roku.

W przypadku niepozyskania pozwolenia na budowę dla Nieruchomości sprzedaż projektu Parku Handlowego na rzecz inwestora może okazać się niemożliwa lub zostanie dokonana za cenę niepozwalającą na pokrycie należności z Obligacji Serii A. Ponadto, niepozyskanie pozwolenia na budowę

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

uniemożliwi Emitentowi również samodzielną budowę parku handlowego, niezależnie od pozyskania/posiadania środków na ten cel. Co więcej niepozyskanie pozwolenia na budowę może wiązać się z wypowiedzeniem aktualnie zawartych umów najmu na powierzchnię w Inwestycji.

Powyższe może przyczynić się do utraty płynności Emitenta oraz bezpośrednio przełożyć się na możliwość terminowego realizowania zobowiązań wynikających z Obligacji, gdyż – jak należy mieć na względzie – Spółka nie posiada zdywersyfikowanych źródeł dochodów.

Nadto, nie można wykluczyć, że Emitentowi nigdy nie uda się pozyskać ani Pozwolenia na budowę 1, ani Pozwolenia na budowę 2 z uwagi na uznanie przez właściwy urząd, że projektu parku handlowego jest niezgodny z ustalonymi warunkami zabudowy. Zaistnienie powyższego wiązałoby się z koniecznością przygotowania zupełnie nowego projektu i koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów oraz doprowadziłoby do nieosiągnięcia przychodów w założonych terminach. Skutkiem powyższego Spółka nie będzie w stanie spłacić ciężących na niej zobowiązań, w tym należności z Obligacji Serii A.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest poprzez bieżącą kontrolę Zarządu Emitenta czynności podejmowanych przez urząd w przedmiocie pozwolenia na budowę oraz wykonanie badania prawnego samej Nieruchomości, jak i możliwości pozyskania pozwolenia na budowę (które to dokonane zostało przed złożeniem przedmiotowego wniosku). Nadto, zgodnie z wiedzą Spółki - na dzień sporządzenia Memorandum - nie występują okoliczności, których skutkiem mogłoby być niepozyskanie pozwolenia na budowę we wnioskowanym kształcie.

Ryzyko spadku cen najmu oraz utraty najemców

Wpływ na możliwość atrakcyjnej sprzedaży projektu Parku Handlowego w przyszłości oraz rentowność Parku Handlowego mają możliwe do osiągnięcia przychody z najmu przewidzianych w projekcie powierzchni sprzedażowych. Ceny, za które możliwe jest wynajęcie powierzchni sklepowych przez Emitenta zależne są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane przez Emitenta powierzchnie oraz podaży zbliżonych nieruchomości w Łodzi;
- Sytuacji epidemiologicznej;
- Inflacji;
- Kosztów najmu powierzchni w Parku Handlowym na tle najmu w innych, podobnych obiektach;
- Oczekiwań najemców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- Przewidywań potencjalnych najemców co do kształtowania się cen najmu w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen stawek najmu powierzchni handlowych przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że zyski możliwe do osiągnięcia z najmu powierzchni w Parku Handlowym okażą się nieatrakcyjne, co negatywnie wpłynie na możliwość sprzedaży przez Emitenta projektu Parku Handlowego.

Istotne dla rentowności Parku Handlowego i możliwości jego odsprzedaży jest również utrzymanie przez Emitenta dotychczas zawartych umów najmu. Rozwiązanie umów najmu przez część najemców może w przyszłości negatywnie wpłynąć na zainteresowanie potencjalnych inwestorów zakupem udziałów w Emitencie lub Nieruchomości.

Zgodnie z umowami najmu podmiot, który będzie realizował budowę Parku Handlowego zobowiązany jest do wydania większości z powierzchni najemcom w III/IV kwartale 2023 roku. Emitent podejmuje czynności by pozyskać pozwolenie na budowę we wskazanym terminie. Jednakże w przypadku opóźnień konieczne będzie zawarcie aneksów do zawartych umów najmu. Nadto, niewydanie powierzchni

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

handlowych na rzecz najemców w umówionych terminach może skutkować wypowiedzeniem umów przez ww. podmioty.

Powyższe – w przypadku niemożności znalezienia innych podmiotów zainteresowanych powierzchnią handlową w Parku Handlowym - może mieć wpływ na sytuację finansową Emitenta, a tym samym negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji należności z Obligacji Serii A. Niewykluczone również, że potencjalne problemy z najemcami negatywnie wpłyną na postrzeganie Parku Handlowego przez innych kontrahentów, co w konsekwencji może przyczynić się do niemożności zawarcia umów najmu na planowanych przez Emitenta warunkach finansowych.

W celu minimalizacji tego ryzyka Emitent posiada już zawarte umowy na część powierzchni sprzedażowej oraz podejmuje czynności uprawdopodobniające sprzedaż udziałów w Emitencie lub Nieruchomości przed Dniem Wykupu Obligacji Serii A.

Jednakże zmaterializowania się opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć i może mieć ono wpływ na sytuację finansową Spółki (w tym uniemożliwić sprzedaż udziałów w Emitencie lub Nieruchomości na rzecz Inwestora), co może uniemożliwić spłatę należności z Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z miejscem prowadzenia działalności (koncentracją działalności)

Emitent jest spółką projektową powołaną celem realizacji jednego, określonego projektu. Tym samym cała działalność Emitenta skoncentrowana jest na rynku lokalnym, tj. na terenie Łodzi.

W związku z tym przychody z działalności będą uzależnione od koniunktury na rynku parków handlowych na terenie Łodzi. Wobec czego wszelkie wahania oraz zmiany koniunktury i cen na tym rynku mogą mieć bezpośrednie przełożenie na sytuację Spółki, przy czym nie można wykluczyć pogorszenia koniunktury na rynku parków handlowych.

Skutkiem powyższego Spółka może nie być w stanie odsprzedać udziałów w Emitencie lub Nieruchomości i spłacić ciężących na niej zobowiązań, w tym należności z Obligacji Serii A. Zarząd Emitenta celem zmitygowania niniejszego ryzyka aktywnie monitoruje zainteresowanie projektem oraz aktualne trendy i sytuację na rynku lokalnym.

Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi

Emitent zawierał i zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi.

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

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

Mając na uwadze dotychczasową strukturę finansowania Emitenta oraz koncentrację transakcji pomiędzy Emitentem a jedynym wspólnikiem Emitenta to wykluczenie zmaterializowania się niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu i utratą kluczowych współpracowników

Sukces Emitenta jest zależny od działań Prezesa Zarządu w osobie Pani Sylwii Bezmienow oraz dyrektora generalnego projektu w osobie Pana Witolda Ryszarda Bezmienow. Osoby te odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Ponadto posiadają doświadczenie w zbliżonych projektach, w tym w odsprzedaży na rzecz inwestorów nieruchomości

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

inwestycyjnych przygotowanych pod realizację parków handlowych. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta lub zaprzestanie współpracy przez Emitenta z Panem Witoldem Bezmienow może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu oraz do zakończenia współpracy z aktualnym dyrektorem generalnym projektu. Zarówno nowi członkowie zarządu, jak i współpracownicy Emitenta mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu i może uniemożliwić realizację aktualnych zamierzeń Emitenta.

Niniejsze ryzyko minimalizowanie jest poprzez to, że zgodnie z Warunkami Emisji możliwość sprzedaży udziałów (bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń) została wyłączona. Ponadto, w przypadku sprzedaży projektu Parku Handlowego poprzez sprzedaż udziałów w Emitencie Spółka planuje dokonać jednoczesnego z zawarciem niniejszej transakcji wykup Obligacji Serii A.

Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta

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

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

Ryzyka związane ze strukturą właścicielską Emitenta oraz zaciąganiem zobowiązań od Wspólnika

Jedynym wspólnikiem Emitenta jest Pani Sylwia Bezmienow, będąca jednocześnie Prezesem Zarządu Spółki.

Skuteczna realizacja strategii inwestycyjnej Emitenta (tj. odsprzedaży projektu Parku Handlowego wskutek sprzedaży udziałów w Emitencie lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz inwestora po możliwie atrakcyjnej cenie), a tym samym zyski Wspólnika Spółki, zależą od skuteczności podejmowanych działań oraz adaptacji do zmiennych warunków otoczenia gospodarczego.

Niemniej, każda strategia inwestycyjna jest obciążona ryzykiem jej niepowodzenia. Przy ocenie szansy realizacji przez Wspólnika celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie ryzyka popełnienia błędów przez osoby zarządzające oraz wystąpienia zmian w otoczeniu gospodarczym i prawnym na tyle dolegliwych, że wskutek ich wystąpienia konieczna okaże się zmiana przyjętej strategii. Może się również okazać, że Nieruchomości lub projektowany Park Handlowy obarczone są wadami, które uniemożliwią przeprowadzenie transakcji zgodnie z założeniami Emitenta. Wówczas nie można również wykluczyć, że Wspólnik odstąpi od dalszego dokapitalizowywania Emitenta.

Nie sposób również wykluczyć, że wskutek problemów płynnościowych Wspólnik będzie dążył do zbycia udziałów w spółce Emitenta. Powyższe może chociażby przyczynić się do zmian w strukturze zarządu (niniejsze ryzyko zostało opisane szerzej w ramach *Ryzyka związanego ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu i utratą kluczowych współpracowników*).

Powyższe ryzyko mitygowane jest koniecznością uzyskania zgody Administratora Zabezpieczeń na zbycie udziałów w spółce Emitenta. Jednakże zmaterializowania się niniejszego ryzyka nie można wykluczyć, a jego wystąpienie może mieć znaczący wpływ na sytuację Spółki i realizację zobowiązań z Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z koniecznością samodzielnej budowy Parku Handlowego przez Emitenta

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Emitent docelowo nie zamierza samodzielnie budować Parku Handlowego i dąży do odsprzedaży projektu Parku Handlowego (i tym samym wykupu Obligacji Serii A) na rzecz zewnętrznego inwestora przed datą rozpoczęcia prac związanych z budową budynków, która mają składać się na Park Handlowy. Niemniej, w przypadku braku zainteresowania odkupieniem prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości lub udziałów w Emitencie nie można wykluczyć konieczności samodzielnej budowy Parku Handlowego przez Emitenta.

Zmaterializowanie się powyższego ryzyka będzie wiązało się z ekspozycją Emitenta na szereg czynników (i wynikających z nich ryzyk) związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich, takich jak:

- Konieczność posiadania odpowiednich zgód i decyzji budowlanych,
- Dostępność, jakość i cenę materiałów wytwórczych,
- Odpowiedzialność z tytułu rękopisów,
- Możliwość wystąpienia zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających kontynuację prac zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- Nieterminowość lub niezetelność podwykonawców,
- Konieczność pozyskania dodatkowego finansowania na budowę Parku Handlowego,

Wystąpienia wyżej wymienionych czynników, a tym samym materializacji opisanego ryzyka nie można wykluczyć, niemniej Emitent szacuje jego wystąpienie jako mało prawdopodobne.

Co więcej jego zmaterializowanie się jest tym bardziej dolegliwe, że może przyczynić się do konieczności zwiększenia nakładów na poczet realizowanego przedsięwzięcia, a także uniemożliwić jego ukończenie.

Emitent dokłada wszelkich starań aby zminimalizować wystąpienie niniejszego ryzyka do minimum poprzez podejmowanie czynności umożliwiających sprzedaż projektu Parku Handlowego w założonym przez Emitenta terminie (tj. na przełomie III i IV kwartału 2023 roku, najpóźniej w IV kwartale 2023 r.).

Ryzyko związane z kredytem bankowym

Wspólnik Spółki po zakupie przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i Działki drogowej, otrzymaniu Pozwolenia na budowę 1 (albo Pozwolenia na budowę 2) w stos. do Nieruchomości, zawarciu umów najmu na 90% powierzchni Inwestycji (albo budynku A Inwestycji Alternatywnej) oraz po rozpoczęciu prac przygotowawczych na terenie Inwestycji i prac związanych z budową zjazdu zamierza sprzedać Nieruchomości lub udziały w Emitencie i dokonać wykupu Obligacji Serii A.

Niemniej, jak wskazane zostało m. in. w opisie do *Ryzyka związanego z koniecznością samodzielnej budowy Parku Handlowego przez Emitenta* może okazać się, że Spółce nie uda się znaleźć inwestora zainteresowanego nabyciem projektu Parku Handlowego i wówczas Spółka zmuszona będzie ponieść koszty budowy parku handlowego. Wówczas konieczne będzie pozyskanie przez Emitenta dodatkowego finansowania np. w postaci pożyczki bądź kredytu.

Zarząd Emitenta dąży do zmitigowania niniejszego ryzyka poprzez podejmowanie czynności uprawdopodobniających zbycie Nieruchomości lub udziałów w Emitencie bez konieczności ponoszenia przez Emitenta kosztów budowy. Powyższe ryzyko minimalizowane jest również przez fakt, że osoba wchodząca w skład zarządu Emitenta w dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej uprzednio kilkakrotnie skutecznie odsprzedała projekty o zbliżonym charakterze do aktualnie realizowanego projektu Parku Handlowego.

Należy również zauważyć, że w przypadku sytuacji, w której Spółce nie uda się zbyć prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości lub udziałów w Emitencie wystąpi konieczność realizacji budowy przez Emitenta. Wówczas niepozyskanie przez Spółkę finansowania od banku może doprowadzić do sytuacji, w której Emitent nie będzie w stanie w terminie lub w całości spełnić zobowiązań z Obligacji Serii A.

Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

Wskutek powyższego osiągnięte zyski będą znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do niższej rentowności przedsięwzięcia Emitenta. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent przeprowadził badanie due diligence Nieruchomości. Ponadto, operat szacunkowy sporządzony w zw. z emisją Obligacji Serii A (wyciąg stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji) wykazał, że wartość Nieruchomości jest wyższa od ceny ustalonej pomiędzy Emitentem i zbywcą prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Zgodnie ze sporządzoną wyceną wartość Nieruchomości w podejściu porównawczym ustalona została na kwotę 11.385.000,00 (jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, natomiast na mocy zawartych umów cena za Nieruchomość 1 ustalona została na kwotę 7.950.000,00 (siedem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) zł, zaś cena za Nieruchomość 2 ustalona została na kwotę 600.000,00 (sześćset tysięcy) zł.

Nie można jednak wykluczyć, że cena uiszczona przez Emitenta za prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości okaże się nieadekwatna w stosunku do planowanych zysków z przedsięwzięcia Emitenta lub niewystarczająca dla pokrycia należności wynikających z Obligacji Serii A.

Ryzyko wad fizycznych nieruchomości

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

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent przeprowadził analizę Nieruchomości.

Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznic się dopiero w toku realizacji prac budowlanych. Przy czym podkreślenia wymaga, że Emitent na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum nie nabył prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, tym samym nie zostały rozpoczęte jakiegokolwiek prace mechaniczne w toku których mogłyby ujawnić się potencjalne wady fizyczne Nieruchomości.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wad prawnych nieruchomości. Istnieje ryzyko, że Nieruchomości, które zamierza nabyć Emitent okażą się obciążone wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem ich wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych, a nawet może prowadzić do utraty prawa użytkowania wieczystego, a tym samym uniemożliwić realizację na niej Parku Handlowego lub jego sprzedaż na rzecz inwestora.

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Emitenta przeprowadził dokładne badanie stanu prawnego Nieruchomości. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe

Ryzyko wzrostu stóp procentowych

Spółka docelowo nie zamierza finansować swojej działalności przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej. Niemniej, powyższe w przypadku konieczności samodzielnej budowy Parku Handlowego przez Emitenta może ulec zmianie. Z tego względu Spółka może być wyeksponowana na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych.

Nie można również wykluczyć, że potencjalni inwestorzy zainteresowani odkupieniem od Emitenta projektu Parku Handlowego poprzez nabycie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości lub udziałów w Emitencie będą chcieli sfinansować powyższe przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej.

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

Podkreślenia wymaga, że Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich kilku miesięcy zdecydowała się kilkukrotnie podnieść stopy procentowe. Ostatnia podwyżka została dokonana na mocy decyzji Rady Polityki Pieniężnej z dnia 5 maja 2022 r. Wskutek niniejszej decyzji wszystkie stopy procentowe zostały podniesione o 0,75 pkt proc (75 punktów bazowych), a stopa referencyjna wzrosła do 5,25 pkt proc.

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

Spółka celem zmniejszenia możliwości wystąpienia niniejszego ryzyka na bieżąco monitoruje dalsze zmiany stóp procentowych oraz podejmuje czynności uprawdopodobniające zbycie Nieruchomości lub udziałów w Emitencie i dokonanie wykupu Obligacji Serii A z pominięciem samodzielnej budowy Parku Handlowego.

Ryzyko spadku cen nieruchomości oraz popytu na parki handlowe

Wpływ na rentowność planowanego przez Spółkę przedsięwzięcia będzie miał przyszły poziom cen nieruchomości inwestycyjnych, jak i zainteresowanie nabywaniem ich przez potencjalnych inwestorów. Ceny, za które będą zbywane nieruchomości przeznaczone pod budynki stanowiące powierzchnie handlowe uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na nieruchomości stanowiące parki handlowe;
- Poziomu inflacji;
- Popytu na powierzchnie handlowe w parkach oraz centrach handlowych;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- Dostępności finansowania potencjalnego inwestora;

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Emitentowi nie uda się zrealizować planowanego przedsięwzięcia, a tym samym osiągnąć założonego zysku, co przełoży się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji serii A.

W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dąży do jasnego określania harmonogramu podejmowanych przez nią działań oraz do jego utrzymania (zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów

realizacji) by skutecznie zbyć prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości lub udziały w Emitencie w możliwie szybkim terminie.

Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę

Sytuacja związana z wystąpieniem pandemii COVID-19 wpływa pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej. Spadek zachorowań w I kwartale 2022 roku nie wyklucza ponownego wystąpienia pandemii. Nadto, nie można wykluczyć wystąpienia nowego wariantu wirusa, a tym samym ponownego wprowadzenia obostrzeń, wzrostu zachorowań oraz śmiertelności.

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

Z uwagi na to, że na Nieruchomościach, zgodnie z warunkami zabudowy, planowana jest realizacja Parku Handlowego to w przypadku ponownego wprowadzenia obostrzeń w handlu stacjonarnym może również dojść do wypowiedzenia aktualnie zawartych umów najmu. Dodatkowo wprowadzenie obostrzeń może przyczynić się do niemożności pozyskania innych najemców.

Powyższe, w konsekwencji, może mieć wpływ na zainteresowanie inwestorów nabywaniem nieruchomości stanowiących powierzchnie handlowe, a tym samym na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując harmonogram strategii Spółki do występujących zmian. Przy tym w przypadku identyfikacji wzrostu prawdopodobieństwa wystąpienia niniejszego ryzyka Spółka nie wyklucza odsprzedaży projektu Parku Handlowego przez wykonanie wszystkich z planowanych przez Emitenta czynności (tj. o których szerzej była mowa w opisie do *Ryzyka związanego z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację Inwestycji*). Wystąpienie niniejszego ryzyka jest poza kontrolą Emitenta oraz niezależne od jego staranności.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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

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

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

Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe

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

- (i) działania wojenne,
- (ii) działania o charakterze terrorystycznym,

(iii) zjawiska epidemiologiczne oraz

(iv) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji strategii Emitenta, jak i uregulowanie przez Emitenta należności z Obligacji.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne wobec potrzeb i wiedzy Inwestora

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

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

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

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

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

Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji

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

- (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (iii) opublikować, na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

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

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

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej w wyszczególnieniach (i) – (iii), także w przypadku gdy:

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

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotne.

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

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

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

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

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

(siedmiu) Dni Roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

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

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

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

Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie

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

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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

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

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

Podkreślenia wymaga, że z uwagi na charakter realizowanego przez Emitenta przedsięwzięcia, zgodnie z którym Wspólnik Spółki zamierza po skutecznym zawarciu umów warunkowych oraz przenoszących Nieruchomości i Działkę drogową i rozpoczęciu czynności zmierzających do (i) otrzymania Pozwolenia

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

na budowę 1 (albo Pozwolenia na budowę 2) w stos. do Nieruchomości, (ii) zawarcia umów najmu na 90% powierzchni Inwestycji (albo budynku A realizowanego w ramach Inwestycji Alternatywnej), (iii) rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie Inwestycji i prac związanych z budową zjazdu sprzedać projekt Parku Handlowego (poprzez sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości lub udziałów w Emitencie) i dokonać wówczas wykupu Obligacji Serii A.

Emitent, zgodnie z przyjętym harmonogramem, dąży do sprzedaży projektu Parku Handlowego na przełomie III/IV kwartału 2023 roku (najpóźniej w czwartym kwartale 2023 roku). Przy czym Emitent nie wyklucza, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości albo udziałów w Emitencie zostanie przeprowadzona przed wykonaniem wszystkich z planowanych czynności (szerzej np. w opisie do *Ryzyka związanego z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę*).

Tym samym, zgodnie z założeniami Emitenta oraz przyjętym harmonogramem, należy uznać, że w przypadku powodzenia strategii Emitenta wystąpienie niniejszego ryzyka, tj. przeprowadzenie wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta, za prawdopodobne.

Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

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

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

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

W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub niepozyskania środków z emisji obligacji realizowanych za pośrednictwem PCDM w zakładanej wysokości lub nienabycia Nieruchomości w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

W przypadku Emitenta - z uwagi na specyfikę działalności Spółki - zmaterializowanie się ryzyka niedokonania wykupu Obligacji w terminie jest w pełni uzależnione od sprzedania przez Emitenta Nieruchomości lub udziałów w Emitencie lub – w przypadku samodzielnej budowy Parku Handlowego – od pozyskania przez Emitenta finansowania pozwalającego na pozyskanie środków na budowę i spłatę należności z Obligacji Serii A.

Spółka ma charakter spółki projektowej, która została zawiązana tylko i wyłącznie celem nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz przygotowania ww. Nieruchomości pod kątem formalnoprawnym oraz fizycznym do realizacji Parku Handlowego. Tym samym Emitent nie posiada innych źródeł dochodów ani też środków własnych niezbędnych dla pokrycia środków niezbędnych na wykup Obligacji Serii A.

Na dzień dzisiejszy Spółka ani nie nabyła Nieruchomości, ani nie pozyskała pozwolenia na budowę, tj. nie zmaterializowały się czynniki niezbędne dla możliwości podjęcia kluczowych czynności dla dalszej odsprzedaży projektu Parku Handlowego.

Niepozyskanie pozwolenia na budowę lub zmaterializowanie się innych ryzyk, które uniemożliwią realizację na Nieruchomościach zakładanej Inwestycji (albo Inwestycji Alternatywnej) może uniemożliwić Emitentowi zarówno sprzedaż projektu Parku Handlowego, jak i samodzielne

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

wybudowanie Parku Handlowego, co będzie wiązało się z niepozyskaniem planowanych środków na spłatę należności z Obligacji Serii A.

Również późniejsze trudności z realizacją czynności, które Spółka zamierza podjąć przed sprzedażą Projektu Parku Handlowego lub zmaterializowanie się ryzyk związanych ze spadkiem popytu na nieruchomości w sposób bezpośredni przełoży się na możliwość spłaty przez Spółkę zobowiązań z Obligacji Serii A.

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z Obligacji Serii A redukowane jest m. in. poprzez (i) uprawnienie do złożenia przez Obligatariuszy żądania natychmiastowego wykupu na zasadach i warunkach opisanych w pkt 13A Warunków Emisji w przypadku nieprzystąpienia przez Emitenta do umów warunkowych lub umów przenoszących Nieruchomości oraz (ii) udzielenie poręczenia przez Poręczyciela za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.

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

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

Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia

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

Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia

Emisja będzie posiadała szereg zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji.

Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu. Celem minimalizacji niniejszego ryzyka Emitent zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji zobowiązany jest do sporządzenia aktualizacji wyceny Nieruchomości oraz zastawionych udziałów wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji

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

Podkreślenia wymaga, że dla ustanowienia zabezpieczeń w postaci zastawu na udziałach Spółki oraz zawarcia umowy poręczenia konieczne jest współdziałanie podmiotu trzeciego będącego właścicielem przedmiotowych udziałów, tj. Pani Sylwii Bezmienow. Podkreślenia przy tym wymaga, że Spółka nie ma wpływu na ostateczne podjęcie przez ww. podmiot działań zmierzających do ustanowienia opisanego zabezpieczenia.

Ponadto, dla skuteczności ustanowienia zabezpieczeń w postaci zastawu rejestrowego na udziałach Emitenta oraz Hipoteki na Nieruchomościach (przy założeniu skutecznego nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości przez Emitenta) konieczne jest (odpowiednio) dokonanie przez właściwy sąd rejestrowy wpisu zastawu w rejestrze zastawów oraz dokonanie przez właściwy sąd wieczystoksięgowy wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

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

Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego

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

Ryzyko opóźnienia utworzenia Ewidencji lub braku utworzenia Ewidencji Obligacji i rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji

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

Ryzyko związane z równorzędnym zabezpieczeniem kolejnych serii obligacji

Emitent planuje przeprowadzenie emisji kolejnych serii obligacji, których celem będzie m. in. finansowanie nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Wobec powyższego Emitent zamierza wyemitować za pośrednictwem PCDM obligacje o łącznej wartości nominalnej do kwoty 13.500.000,00 (trzynastu milionów pięciuset tysięcy 00/100) zł.

W przypadku wyemitowania przez Emitenta kolejnych serii obligacji za pośrednictwem PCDM zabezpieczenia ustanowione dla Obligacji Serii A będą miały status zabezpieczenia równorzędnego dla wszystkich takich emisji, przy czym łączna wartość nominalna wszystkich takich emisji, łącznie z emisją Obligacji Serii A, nie może przekroczyć kwoty 13.500.000,00 (trzynastu milionów pięciuset tysięcy 00/100) zł, a suma zabezpieczeń ustanowionych dla zabezpieczenia kolejnych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM będzie wynosić każdorazowo nie mniej niż 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wszystkich takich emisji, łącznie z emisją Obligacji Serii A.

Równorzędność obligacji wszystkich serii wyemitowanych przez Emitenta (w tym Obligacji Serii A) za pośrednictwem PCDM oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia z udzielonych zabezpieczeń będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności.

Należy podkreślić, że wartość zabezpieczeń ustanowionych dla równorzędnie zabezpieczonych obligacji (w tym Obligacji Serii A) może okazać się niewystarczająca dla zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Serii A oraz innych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM.

Na dzień dzisiejszy wartość przedmiotów zabezpieczenia, tj. nieruchomości oraz udziałów w Emitencie została oszacowana na kwotę niższą niż wartość emisji, które Emitent zamierza przeprowadzić za pośrednictwem PCDM. Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zostały łącznie oszacowane na kwotę w wys. 11.385.000,00 (jedenastu milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, a udziały w Emitencie na kwotę w wys. 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy) złotych. Wobec czego, w przypadku przymusowej egzekucji należności z Obligacji Serii A, przy założeniu uplasowania przez Emitenta obligacji w zakładanej wysokości, wystąpienia niniejszego ryzyka nie sposób wykluczyć.

Ryzyko związane z udzieleniem poręczenia osobistego

Zapłata (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III, IV, V i VI Okres Odsetkowy w kwocie nominalnej oraz (2) koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł zostały zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia osobistego przez Panią Sylwię Bezmienow (Wspólnik oraz Prezes Zarządu Emitenta), która złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji (co do udzielonego poręczenia).

W przypadku udzielenia poręczenia osobistego dla zabezpieczenia wierzytelności, w tym wynikających z obligacji, istotna jest sytuacja majątkowa i życiowa Poręczyciela, która wpływa również na możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń przez Obligatariuszy Serii A od Poręczyciela.

Zgodnie ze złożonym na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczeniem majątkowym Poręczyciel na dzień opublikowania niniejszego Memorandum posiada majątek, którego wartość pozwala na zaspokojenie zabezpieczonych poręczeniem roszczeń.

Niemniej, opisana sytuacja majątkowa Poręczyciela może ulec zmianie. Szczególny wpływ na zdolność Poręczyciela do wypełniania na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia, mogą mieć zdarzenia losowe m.in. przewlekła choroba lub śmierć, co w konsekwencji może doprowadzić do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej. Nadmienienia wymaga, że wierzytelności zabezpieczone poręczeniem – w przypadku śmierci Poręczyciela – wchodziły w skład masy

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

spadkowej i mogą być dochodzone od spadkobierców Poręczyciela. Przy czym, nie można wykluczyć, że żaden podmiot nie przyjmie spadku po zmarłym Poręczycielu.

Nadto, nie można wykluczyć, że Poręczyciel sprzeda lub utraci aktualnie posiadany majątek, co nie tylko wpłynie na jego sytuację majątkową, ale może też przyczynić się do niemożności zaspokojenia zabezpieczonych poręczeniem wierzytelności.

W przypadku złej sytuacji finansowej Poręczyciela może się okazać, że Poręczyciel nie będzie w stanie wykonać poręczenia lub wartość jego majątku nie pozwoli na uzyskanie kwoty zapewniającej otrzymanie przez Obligatariuszy zabezpieczonych poręczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji.

Ryzyko uznania zabezpieczeń zastawu rejestrowego ustanowionego na majątku nienależącym do Emitenta za bezskuteczne

Zgodnie z Warunkami Emisji celem zabezpieczenia roszczeń z Obligacji Serii A ustanowiony zostanie m. in. zastaw rejestrowy na udziałach w Emitencie należących do Pani Sylwii Bezmienow.

Zgodnie z art. 130 ustawy Prawo Upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego zastawem, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Emitent stwierdza, że ustanowienie zastawu na udziałach należących do Pani Sylwii Bezmienow dokonane zostanie za wynagrodzeniem, tym samym zapłaci osobie trzeciej za możliwość ustanowienia zastawu.

Powyższe oznacza, że w przypadku ogłoszenia upadłości Pani Sylwii Bezmienow to istnieje ryzyko uznania przedmiotowego zastawu za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości z powodu np. uznania, że świadczenie, które otrzymała Pani Sylwia Bezmienow będzie niewspółmiernie niskie do wartości udzielonego zabezpieczenia. W takim wypadku, Obligatariusze Serii A nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu zastawu rejestrowego.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa
Telefon:	+48 534 548 983
Adres poczty elektronicznej:	info@quantumpark.pl
Adres strony internetowej:	www.quantumpark.pl

Spółka Quantum Park Łódź sp. z o.o. jest odpowiedzialna za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osobami działającymi w imieniu Spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o. są osoby fizyczne:

(i) Sylwia Bezmienow - Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki:

W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu spółki składa członek zarządu. W przypadku zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

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

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



Sylwia Bezmienow – Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 18 maja 2022 roku

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2. OŚWIADCZENIE PCDM

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następujące części Memorandum Informacyjnego spółki Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:

(i) Rozdział IV - Dane o emisji – pkt 17.

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

(i) Piotr Teleon	Prezes Zarządu
(ii) Grzegorz Droszcz	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

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

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

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

PREZES ZARZĄDU
Piotr Teleon

Piotr Teleon – Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU
Grzegorz Droszcz

Grzegorz Droszcz – Wiceprezes Zarządu

IV. DANE O EMISJI

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

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

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i Odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 3.4. niniejszego Memorandum.

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

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

Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

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

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

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii A jest do 6.000 (słownie: sześć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii A każda, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
łączna wartość nominalna Obligacji:	6.000.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
łączna cena emisyjna Obligacji:	6.000.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii A nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

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

Obligacje Serii A będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii A nie jest ograniczona.

2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A oraz uchwała nr 3/05/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.

2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji

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

2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści

Obligacje Serii A emitowane są na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie emisji Obligacji Serii A oraz uchwały nr 3/05/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.

Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku w sprawie emisji obligacji Serii A stanowi Załącznik 4 do niniejszego Memorandum Informacyjnego. Natomiast Uchwała nr 3/05/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A stanowi Załącznik 5 do niniejszego Memorandum Informacyjnego.

3. WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

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

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

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

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

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

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

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

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

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

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

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt 9 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

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

3.1. Wysokość oprocentowania

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,25%.

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

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

gdzie:

1.000,00 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

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

r - stopa procentowa Obligacji,

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

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

3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

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

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii A do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 listopada 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą świadczone i należne do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

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

3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

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

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 30 sierpnia 2022 roku (łącznie z tym dniem), tj. po upływie 3 (trzech) miesięcy. Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Terminarz płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	30 sierpnia 2022 r.	22 sierpnia 2022 r.
II	31 sierpnia 2022 r.	30 listopada 2022 r.	22 listopada 2022 r.
III	1 grudnia 2022 r.	28 lutego 2023 r.	20 lutego 2023 r.
IV	1 marca 2023 r.	30 maja 2023 r.	22 maja 2023 r.
V	31 maja 2023 r.	30 sierpnia 2023 r.	22 sierpnia 2023 r.
VI	31 sierpnia 2023 r.	30 listopada 2023 r.	22 listopada 2023 r.

3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 30 listopada 2023 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii A, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację Serii A, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

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

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt 9 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

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

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

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

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

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

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

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

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

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

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

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

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

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

4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii A nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych poniżej, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksla najpóźniej do Dnia Przydziału.

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych, przy czym Przydział Obligacji - z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej - nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Wekslem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika co do obowiązku zapłaty jako zastawca, poprzez ustanowienie hipoteki łącznej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz poprzez udzielenie przez Sylwię Bezmienow (Prezesa Zarządu Emitenta) („Poręczyciel”) poręczenia za zapłatę (i) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A oraz (ii) kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A obliczonej za wszystkie okresy odsetkowe na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

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

- 4.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 4.1.3. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 4.1.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.1.5. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

4.2 Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- 4.2.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do Sylwii Bezmienow.
- 4.2.2. Umowa Zastawu zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek o wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie złożony niezwłocznie po zawarciu umowy, nie później niż 3 (trzy) dni od dnia jej zawarcia. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.2.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 4.2.4. Spółka zobowiązana jest do ujawnienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów.
- 4.2.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym przedmiotu zastawu przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 4.2.6. Umorzenie udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 4.2.7. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Krystiana Majewskiego, Doradcę Inwestycyjnego o numerze licencji: 694, wg stanu na dzień 12 maja 2022 r. Wartość przedmiotu zastawu metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi: 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 0/100) zł.
- 4.2.8. Wybór Krystiana Majewskiego, Doradcy Inwestycyjnego o numerze licencji: 694 jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. Krystian Majewski (Doradca Inwestycyjny o numerze licencji: 694) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.2.9. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.2.10. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.
- 4.2.11. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- 4.2.12. Przedmiot Zastawu zostanie przez Emitenta ponownej wyceniony wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 15 czerwca 2023 r.
- 4.2.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.
- 4.2.14. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.2.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

4.3 Hipoteka na nieruchomości wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC.

- 4.3.1. Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach.
- 4.3.2. Emitentłoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do Nieruchomości. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 4.3.3. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.3.4. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży Nieruchomości. Termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości zostanie wyznaczony zgodnie z regułami określonymi w punkcie 13A lit. A i B Warunków Emisji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.
- 4.3.5. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.3.6. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem równego prawa zaspokojenia, stosownie do postanowień pkt 4.5.6. poniżej (pkt 7.5.6 Warunków Emisji). Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

oświadczenia, o którym mowa w pkt 4.3.2. powyżej (pkt 7.3.2 Warunków Emisji), Emitent, ani żaden inny podmiot nie złoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na którejkolwiek z Nieruchomości.

- 4.3.7. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość nie zostanie obciążona jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki. Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 7.5.6. Warunków.
- 4.3.8. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 4.3.9. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści Hipoteki i przepisów prawa.
- 4.3.10. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mirosława Koszany, nr uprawnień: 5723, wg stanu na dzień 9 maja 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 11.385.000,00 (jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy 00/100) zł.
- 4.3.11. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Mirosława Koszany, nr uprawnień: 5723, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Mirosław Koszany, nr uprawnień: 5723 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.3.12. Wyciąg z operatu szacunkowego dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.3.13. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.3.14. Nieruchomość zostanie przez Emitenta poddana ponownej wycenie wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 15 czerwca 2023 r
- 4.3.15. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

4.4 Poreczenie.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- 4.4.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Sylwia Bezmienow (Prezes Zarządu Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
- 4.4.2. Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Poręczycielem, a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.4.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.4.4. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 4.4.5. Poręczyciel w zakresie odpowiedzialności opisanej w pkt 4.4.1. (pkt 7.4.1. Warunków Emisji). w przypadku opóźnienia się przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.
- 4.4.6. Emitent oświadcza, że Poręczyciel zawarł umowę majątkową małżeńską w dniu 27 sierpnia 2021 r. na podstawie której ustanowił ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej (stwierdzona aktem notarialnym sporządzonym przed Michałem Chowańcem zastępcą Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie za nr rep. A 12416/2021) i pozostaje w niej obecnie.
- 4.4.7. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu umowy poręczenia,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciela.
- 4.4.8. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A obliczonej za wszystkie okresy odsetkowe.
- 4.4.9. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

4.5 Pozostałe Postanowienia.

- 4.5.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 4.5.2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 4.5.3. Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.

- 4.5.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.
- 4.5.5. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania tych kosztów i wydatków z własnych środków.
- 4.5.6. Zabezpieczenie Obligacji będzie miało status równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem zabezpieczeń rzeczowych, których egzekucja następuje poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A i kolejnych serii w jednej hipotece lub zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 13.500.000,00 (trzynastu milionów pięciuset tysięcy 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

5. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 i 8 w Rozdziale IV niniejszego Memorandum.

6. INFORMACJE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA

W ramach Oferty Obligacji, Emitent oraz Poręczyciel będą podmiotami udzielającymi zabezpieczeń. W związku z tym, wszelkie niezbędne informacje o Emitencie, jako podmiocie udzielającym tych zabezpieczeń, zostały zamieszczone w Rozdziale V Memorandum.

W ramach emisji Obligacji podmiotem udzielającym zabezpieczenia w postaci poręczenia będzie Pani Sylwia Bezmienow (Prezes Zarządu Emitenta). Pani Sylwia Bezmienow złoży również oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

W związku z tym, informacje o Poręczycielu, jako podmiocie udzielającym zabezpieczenia w formie poręczenia, zostały zamieszczone poniżej w ramach niniejszego punktu.

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

Imię i nazwisko:	Sylwia Bezmienow
Forma prawna:	osoba fizyczna
Miejsce zamieszkania:	Warszawa

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Adres korespondencyjny:	ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa
Poczta elektroniczna:	s.bezmienow@gmail.com
PESEL:	83101207983
Strona internetowa:	nie dotyczy
Numer KRS:	nie dotyczy
Sąd Rejestrowy:	nie dotyczy
REGON:	nie dotyczy
NIP:	nie dotyczy

6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.5. Krótki opis historii Poręczyciela

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

WYKSZTAŁCENIE

Pani Sylwia Bezmienow posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentką Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu na Wydziale Filologii Angielskiej oraz Szkoły Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie, a także Studiów Podyplomowych z zakresu Public Relations w Szkole Głównej Handlowej oraz Zarządzania i Marketingu na Akademii im. Leona Koźmińskiego w Warszawie.

PRZEBIEG KARIERY ZAWODOWEJ:

Pani Sylwia Bezmienow w toku swojej kariery zawodowej, w ostatnich latach związana jest ze spółkami działającymi pod marką Quantum.

Zajmowane stanowiska w ostatnich 5 latach w sektorze nieruchomości komercyjnych:

2022 Quantum A1 Łódź - **udziałowiec** - sprzedaż projektu na rzecz White Star Real Estate

www.whitestar-realestate.com

2020 Park Logistyczny Wieliczka – **udziałowiec** - udziałowiec- sprzedaż projektu na rzecz 7R.SA

www.7rsa.pl

2020 Quantum Logistic Łódź – **udziałowiec** - sprzedaż projektu na rzecz GLP

www.glp.com

2018 „Galeria nad Potokiem” – **udziałowiec, członek zarządu**- Retail Park na rzecz Saller-Bau

www.saller-bau.com

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2017 Quantum Park Łódź Faza 1 – Retail Park - udziałowiec, członek zarządu - sprzedaż projektu na rzecz TREI Real Estate

www.treirealestate.com

www.vendo-park.com

6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.9. Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.10. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym

Wobec Poręczyciela nie wszczęto postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla Poręczyciela.

6.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

W opinii Poręczyciela nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

6.12. Zobowiązania Poręczyciela, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Poręczyciel zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą nie posiada zobowiązań finansowych w postaci kredytów, pożyczek i innych długów, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Ponadto, Poręczyciel zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą nie posiada zobowiązań finansowych innego rodzaju, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

6.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Memorandum

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.15. Prognozy wyników finansowych Poręczyciela

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.17. Dane o strukturze wspólników

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.18. Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.20. Sprawozdanie Finansowe Poręczyciela.

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.21. Umowa/Statut Poręczyciela

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.21. Odpis z właściwego rejestru Poręczyciela

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

6.22. Wskazanie czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Ryzyko zdarzeń losowych

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Szczególny wpływ na zdolność Poręczyciela do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia, mogą mieć zdarzenia losowe m.in. przewlekła choroba co w konsekwencji może doprowadzić do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej.

Ryzyko związane z pogorszeniem się sytuacji finansowej Poręczyciela

W przypadku złej sytuacji finansowej Poręczyciela może się okazać, że Poręczyciel nie będzie w stanie wykonać poręczenia lub wartość jego majątku nie pozwoli na uzyskanie kwoty zapewniającej, że Obligatariusze otrzymają wierzytelności wynikające z Obligacji w pełnej wysokości.

6.23. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o Poręczycielu

Za zamieszczone w Memorandum informacje o Poręczycielu osobiście odpowiada Poręczyciel, tj. Pani Sylwia Bezmienow.

6.24. Oświadczenie osoby odpowiedzialnej za informacje o Poręczycielu

Zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jestem odpowiedzialny w związku z udzielonym poręczeniem są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



Sylwia Bezmienow - Poręczyciel

Warszawa, dnia 18 maja 2022 roku

6.25. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Administratora Zabezpieczeń z podmiotem udzielającym zabezpieczenia

Umowy dotyczące udzielonych przez Poręczyciela poręczeń, będą udostępniane do wglądu po zawarciu umowy poręczenia w siedzibie Administratora Zabezpieczeń, pod adresem: ul. Maltańska 6/44; 02-761 Warszawa, w godz. 9-17.

6.26. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych

Nie występuje taki podmiot.

7. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYM W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

7.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Firma pełna:	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	PS Zabezpieczenia sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa
Telefon:	+48 783 391 423

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Pocztą elektroniczną: piotr.skrzynecki@pskrp.pl
Numer KRS: 0000852745
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON: 386653310
NIP: 5213902798

7.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 18 maja 2022 roku.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 7 do niniejszego Memorandum.

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

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

7.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 18 maja 2022 roku r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 7 do niniejszego Memorandum.

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

- podejmował działania przewidziane prawem, aby przedmioty zabezpieczeń znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych;
- dostarczał wszelkie informacje, dokumenty i materiały niezbędnych do realizacji funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem zabezpieczeń,
- zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania przedmiotów zabezpieczenia;
- zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta;
- zawiadomi Administratora o zaistniałych Przypadkach Naruszenia;
- zawiadomi o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji w stan wymagalności;
- dokona aktualizacji wyceny Nieruchomości wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku na zasadach opisanych w Warunkach Emisji (pkt 7.3.12. Warunków Emisji oraz ppkt p. pkt 13 Warunków Emisji);

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- dokona aktualizacji wyceny Przedmiotu Zastawu wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku na zasadach opisanych w Warunkach Emisji (pkt 7.2.12. Warunków Emisji oraz ppkt q. pkt 13 Warunków Emisji);
- udzielał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego wniosek, wyczerpujących, prawdziwych i rzetelnych informacji, tak pisemnych, jak i ustnych, potrzebnych do prawidłowego wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń.

7.4 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy

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

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

W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:

- a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,
- b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,
- c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji,
- d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,
- e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,
- f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.

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

8. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANAMI EMITENTA

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

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

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 9.3. poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 9.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 9.2. poniżej.

9.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy

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

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

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

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

9.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

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

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

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

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

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

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do niniejszego Memorandum i wraz z uchwałą stanowią Załącznik 4.

9.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

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

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

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

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

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

Spółka, z uwagi na jej zawiązanie w maju 2022 roku, na dzień publikacji Memorandum nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółka jest spółką projektową powołaną wyłącznie celem nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz przygotowania Nieruchomości na cel realizacji Inwestycji (lub Inwestycji Alternatywnej). Wspólnicy Spółki zamierzają po (i) zawarciu umów warunkowych oraz przenoszących dot. Nieruchomości i Działki drogowej oraz (ii) otrzymaniu Pozwolenia na budowę 1 (lub Pozwolenia na budowę 2) w stos. do Nieruchomości sprzedać Nieruchomości lub Spółkę i dokonać wykupu Obligacji Serii A.

Do czasu spełnienia wymienionych w poprzednim zdaniu czynników (a są to zdarzenia przyszłe i tym samym niepewne) Spółka nie zamierza prowadzić działalności operacyjnej pozwalającej na osiągnięci przychodów niezbędnych do pokrycia środków niezbędnych do dokonania wykupu Obligacji Serii A.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, jak i przygotowanie Nieruchomości pod realizację Inwestycji stanowią proces długotrwały, który początkowo bezsprzecznie zwiększy zobowiązania Spółki. Reasumując, przy stanie na dzień dzisiejszy Spółka nie posiada środków własnych czy też nie generuje przychodów z bieżącej działalności pozwalających na uregulowanie z nich całości należności z Obligacji Serii A.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Wobec powyższego I i II okres odsetkowy płatny będzie przez Spółkę ze środków pochodzących z pożyczki udzielonej na mocy umowy z dnia 17 maja 2022 roku przez jedyne Wspólnika Spółki, tj. Panią Sylwię Bezmienow w kwocie w wysokości 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych.

Natomiast, zgodnie z założeniami Spółki środki niezbędne do obsługi odsetek za kolejne okresy odsetkowe będą pochodziły ze środków uzyskanych ze zwrotu podatku VAT. Wniosek w tym przedmiocie zostanie dopiero złożony przez Spółkę w przyszłości. Celem zabezpieczenia płatności odsetek za III, IV, V i VI okres odsetkowy udzielone zostanie poręczenie przez jedyne Wspólnika Emitenta. Na mocy udzielonego poręczenia Wspólnik Spółki poręczy za zapłatą (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.

Sam wykup obligacji zostanie - zgodnie z założeniami Spółki - dokonany ze środków pochodzących z odsprzedaży Inwestycji na rzecz innego podmiotu, który to Spółka planuje dokonać po zawarciu umów na 90% powierzchni najmu Inwestycji, przeprowadzeniu prac przygotowawczych oraz pozyskaniu pozwolenia na budowę.

Tym samym, zgodnie z przyjętą przez Spółkę strategią zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji Serii A będą spłacane z wyżej opisanych źródeł.

11. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU

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

12. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

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

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

14. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 625.000,00 (sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) złotych przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

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

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub

zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

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

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

Podatek dochodowy

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

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

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

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji osób fizycznych

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

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

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

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

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

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne

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

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

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

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

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

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

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

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

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

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

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

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

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

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

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

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

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

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

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

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

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

Podatek od spadków i darowizn

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

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

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

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

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

Podatek od czynności cywilnoprawnych

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

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

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

Odpowiedzialność płatnika

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

16. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

17. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**17.1 WSKAZANIE OSÓB, DO KTÓRYCH KIEROWANA JEST OFERTA**

Oferta Publiczna kierowana jest do:

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

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

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

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

17.2 Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

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

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	18 maja 2022 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	18 maja 2022 r. – 30 maja 2022 r.
Przydział Obligacji	31 maja 2022 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

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

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

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

17.3 Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się 6.000 (słownie: sześć tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii A Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł każda.

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

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

Koszty zapisu

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

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

Zasady składania zapisów

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

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

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

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

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

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik 8 do Memorandum Informacyjnego, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w Systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator>;

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: obligacje@pcdm.pl zawierającego skan podpisanego dokumentu;
- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku 9 niniejszego Memorandum Informacyjnego, lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt 17.5. Rozdziału IV Memorandum.

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

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

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

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

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

Termin związania zapisem

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedojsięciu oferty publicznej Obligacji do skutku.

17.4 Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

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

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

42 1020 1026 0000 1302 0473 7799

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

Tytuł wpłaty: Zapis na Obligacje Serii A Quantum Park Łódź sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora].

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

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

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

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

17.5 Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylene było skuteczne

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

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

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

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

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

17.6 Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 16.2. powyżej.

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

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

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

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

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

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: www.quantumpark.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl. W razie niemożności zastosowania powyższych kryteriów, w szczególności, gdy zapisy opiewają na tę samą liczbę Obligacji, Obligacje są przypisywane losowo.

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

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

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

17.7 Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

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

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

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu, a w przypadku jego późniejszej zmiany na inny rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w oświadczeniu.

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

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

Odstąpienie od Oferty

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

Zawieszenie Oferty

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

17.9 Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot

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

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

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Spółki: www.quantumpark.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl

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

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

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

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

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

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet 1) pokrycia części ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta oraz 2) bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji. Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 6.000.000,00 (sześć milionów) zł.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Środki pozyskane z Oferty:

- w kwocie wynoszącej 5.365.000,00 (pięć milionów trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy) zł, tj. 89,5%, zostaną przeznaczone na pokrycie części ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta,
- w kwocie wynoszącej 635.000,00 (sześćset trzydzieści pięć tysięcy) zł, tj. 10,5%, zostaną przeznaczone na pokrycie bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji.

Wyżej wskazane wartości zostaną przeznaczone przez Emitenta w podanych wysokościach przy osiągnięciu planowanej wielkości wpływów z emisji Obligacji.

W przypadku, w którym nie zostaną objęte wszystkie obligacje oferowane w ramach emisji serii A i Emitent nie pozyska wpływów z emisji w planowanej wysokości to wysokość środków z oferty przeznaczana na poszczególne cele ulegnie proporcjonalnemu pomniejszeniu.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

19. PRZEKAZANIE ŚRODKÓW Z OFERTY DO EMITENTA

Środki pieniężne pozyskane z emisji Obligacji:

1. w wysokości 5.365.000,00 (pięć milionów trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy) zł zostaną przekazane do depozytu notarialnego prowadzonego przez notariusza Pawła Sawickiego prowadzącego kancelarię notarialną w Warszawie, przy ul. Łuckiej 20 lok. 23, 00-845 Warszawa – tylko i wyłącznie celem zapłaty ceny, której uiszczenie jest niezbędne dla zawarcia przez Emitenta warunkowych umów sprzedaży nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerach: LD1M/00025102/0, LD1M/00166640/3 oraz LD1M/00117620/9

lub

2. w przypadku przedstawienia przez Emitenta oświadczenia ww. notariusza o odmowie przyjęcia środków do depozytu notarialnego od podmiotu trzeciego (tj. PCDM) lub w przypadku ustalenia przez pracownika PCDM informacji o niemożności wpłacenia środków, o których mowa w pkt 1 powyżej, do depozytu notarialnego to środki w całości zostaną przekazane na rachunek bankowy prowadzony dla Emitenta celem złożenia przekazanych środków do depozytu notarialnego, o którym mowa w pkt 1

oraz

3. w pozostałej części Emitentowi, po utworzeniu Ewidencji przez Agenta Emisji.

V. DANE O EMITENCIE

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

Firma pełna:	Quantum Park Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa
Telefon:	+48 534548983
Poczta elektroniczna:	info@quantumpark.pl
Strona internetowa:	www.quantumpark.pl
Numer KRS:	0000971120
REGON:	521990278
NIP:	5223225371
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

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

4. SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Emitent został zarejestrowany w dniu 11 maja 2022 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000971120.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Emitent został zawiązany zawiązana na podstawie umowy spółki z dnia 10 maja 2022 roku, umowa Spółki nie była zmieniana. Spółka została zarejestrowana przez właściwy sąd dnia 11 maja 2022 roku.

Emitent jest spółką projektową powołaną przez Panią Sylwię Bezmienow, która pełni również funkcję Prezesa Zarządu. Dyrektorem zarządzającym projektem jest Pan Witold Ryszard Bezmienow.

Spółka została powołana celem nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i przygotowania Nieruchomości pod realizację (i) Inwestycji polegającej na realizacji centrum handlowego (parku handlowego) składającego się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m², które zgodnie z założeniami Emitenta ma zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi -

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi lub (ii) Inwestycji Alternatywnej polegającej na realizacji centrum handlowego (parku handlowego) składającej się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m² oraz Budynku B o powierzchni około 1278 m².

Na dzień dzisiejszy dla Nieruchomości wydane zostały prawomocne warunki zabudowy pozwalające na realizację Inwestycji. Natomiast celem umożliwienia ewentualnej realizacji Inwestycji Alternatywnej dnia 12 kwietnia 2022 roku złożony został wniosek o ustalenie warunków zabudowy. W przypadku wydania nowych warunków zabudowy dla Nieruchomości Emitent może - zamiast pozyskiwać Pozwolenia na budowę 1 na realizację Inwestycji - zdecydować się na pozyskanie Pozwolenia na budowę 2 pozwalającego na wybudowanie Inwestycji Alternatywnej.

Tym samym przedmiot przeważającej działalności Spółki stanowi kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68, 10, Z.).

Natomiast, jako przedmiot pozostałej działalności Spółki ustalone zostały:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41, 10, Z.);
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41, 20, Z.);
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68, 20, Z.);
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z).

Spółka w związku z planowaną Inwestycją dnia 13 maja 2022 roku zawarła w formie aktu notarialnego (rep. A 8134/2022) umowę sprzedaży praw i roszczeń z umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej wraz z umową przejęcia długu wynikającego z umowy przedwstępnej.

Na mocy niniejszej umowy na Spółkę scedowane zostały obowiązki i uprawnienia przysługujące podmiotowi, który zawarł umowę przedwstępną sprzedaży.

6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 5.000,00 złotych i został w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Emitent na dzień udostępnienia niniejszego Memorandum nie sporządził sprawozdania finansowego. Zgodnie z Umową Spółki, jako dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe, wyznaczony został 31 grudnia 2022 roku.

7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum żadne papiery wartościowe Emitenta, nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

9. INFORMACJE O RATINGU PRYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Ani Emitent, ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

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

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

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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

Emitent został zawiązany na mocy Umowy Spółki z dnia 10 maja 2022 roku. Wobec powyższego na dzień udostępnienia niniejszego Memorandum nie sporządził sprawozdania finansowego. Zgodnie z Umową Spółki dniem kończącym pierwszy rok obrotowy Emitenta jest dzień 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień publikacji Memorandum Spółka posiada zobowiązania z tytułu:

1. umowy sprzedaży praw i roszczeń z umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej wraz z umową przejęcia długu wynikającego

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

z umowy z dnia 13 maja 2022 roku, za którą wynagrodzenia (cena) zostało ustalone w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych netto, płatną do dnia 31 grudnia 2023 roku;

2. umowy pożyczki zawartej dnia 17 maja 2022 roku z Panią Sylwią Bezmienow (Wspólnikiem) celem dokapitalizowania Spółki kwotą w wysokości 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Podstawowe parametry umowy: (i) oprocentowanie 5% rocznie, (ii) termin wypłaty kwoty objętej pożyczką - do dnia 17 maja 2022 roku, (iii) termin zwrotu pożyczki przez Emitenta - do dnia 31 marca 2023 roku („Umowa Finansowania”).

Powyższe skutkuje wzrostem zobowiązań Emitenta.

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ RAPORTAMI, ZAMIESZCZONYM W MEMORANDUM

W opinii Emitenta jakiegokolwiek okoliczności lub zdarzenia nietypowe mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy 2021 nie wystąpiły.

14. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA OSTATNI ROK OBROTOWY

Emitent został zawiązany na mocy Umowy Spółki z dnia 10 maja 2022 roku. Wobec powyższego na dzień udostępnienia niniejszego Memorandum nie sporządził sprawozdania finansowego. Zgodnie z Umową Spółki dniem kończącym pierwszy rok obrotowy Emitenta jest dzień 31 grudnia 2022 roku.

15. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie opublikował prognoz finansowych.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO EMITENTA

Zarząd

Zgodnie z §13 ust. 1 Umowy Spółki, Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu. Kadencja członka Zarządu wynosi 5 lat.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Wspólnej 62, 00-864 Warszawa.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy:

Pani Sylwia Bezmienow – Prezes Zarządu

Imię i nazwisko: Sylwia Bezmienow

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

WYKSZTAŁCENIE

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Pani Sylwia Bezmienow posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentką Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu na Wydziale Filologii Angielskiej oraz Szkoły Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie, a także Studiów Podyplomowych z zakresu Public Relations w Szkole Głównej Handlowej oraz Zarządzania i Marketingu na Akademii im. Leona Koźmińskiego w Warszawie.

PRZEBIEG KARIERY ZAWODOWEJ:

Pani Sylwia Bezmienow w toku swojej kariery zawodowej, w ostatnich latach związana jest ze spółkami działającymi pod marką Quantum.

Zajmowane stanowiska w ostatnich 5 latach w sektorze nieruchomości komercyjnych:

- 2022 Quantum A1 Łódź - **udziałowiec** - sprzedaż projektu na rzecz White Star Real Estate
www.whitestar-realestate.com
- 2020 Park Logistyczny Wieliczka – **udziałowiec** - udziałowiec- sprzedaż projektu na rzecz 7R.SA
www.7rsa.pl
- 2020 Quantum Logistic Łódź – **udziałowiec** - sprzedaż projektu na rzecz GLP
www.glp.com
- 2018 „Galeria nad Potokiem” – **udziałowiec, członek zarządu**- Retail Park na rzecz Saller-Bau
www.saller-bau.com
- 2017 Quantum Park Łódź Faza 1– Retail Park - **udziałowiec, członek zarządu** - sprzedaż projektu na rzecz TREI Real Estate
www.treirealestate.com www.vendo-park.com

Aktualnie – oprócz reprezentowania Emitenta – Pani Sylwia Bezmienow posiada udziały lub pełni funkcje w następujących podmiotach:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Funkcja
Kwiecień 2021	-	QUANTUM A1 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Październik 2020	-	QUANTUM DEVELOPMENT 60 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Sierpień 2020	-	L3 DEVELOPMENT sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Listopad 2019	-	QUANTUM DEVELOPMENT 50 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Listopad 2019	-	QUANTUM DEVELOPMENT 40 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Listopad 2019	-	QUANTUM LOGISTIC sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Grudzień 2018	-	QUANTUM DEVELOPMENT 30 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Grudzień 2018	-	QUANTUM DEVELOPMENT 20 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Grudzień 2018	-	QUANTUM DEVELOPMENT 10 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Grudzień 2017	-	LUCEA 1 sp. z o.o.	Wspólnik spółki
Listopad 2017	-	LUCEA 1 sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Maj 2017	-	QUANTUM PARK sp. z o.o.	Członek Zarządu

Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:

Pani Sylwia Bezmienow nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Pani Sylwia Bezmienow nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do Pani Sylwii Bezmienow nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

W Spółce nie została powołana Rada Nadzorcza.

17. DANE O STRUKTURZE UDZIAŁOWEJ

Kapitał podstawowy wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) zł każdy.

Na dzień publikacji Memorandum struktura Wspólników Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
Sylwia Bezmienow	100	100%	100%
Suma	100	100%	100%

Źródło: Emitent

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie toczyły się ani nie zakończyły w okresie ostatnich 2 lat postępowania cywilne, karne, administracyjne lub karno-skarbowe dotyczące jedynego wspólnika Spółki, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

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

Otoczenie rynkowe

Jak wskazują eksperci JONES LANG LASALLE sp. z o.o. (JLL) parki handlowe znacząco umocniły swoją pozycję pośród innych powierzchni handlowych. W ciągu 10 lat ich podaż zwiększyła się dwukrotnie. Aktualnie 34% powierzchni handlowej w Polsce realizowana jest w formatach zbliżonych do Parku Handlowego realizowanego przez Emitenta. Zainteresowanie formatem parków handlowych i centrami codziennych zakupów (tzw. centrami convenience) utrzymuje się na wysokim poziomie.

Wraz z dynamicznie zmieniającymi się nawykami zakupowymi konsumentów, coraz szersze grono inwestorów poszukuje mniejszych obiektów na obrzeżach miast. Do wzrostu popularności parków handlowych przyczyniają się także obawy klientów związane z dużymi przestrzeniami w galeriach handlowych, obowiązujący dystans społeczny, jak i większa dostępność samochodowa.

Wzrosty e-commerce sprzyjają rozwojowi usług click & collect szczególnie w parkach handlowych, które charakteryzują się układem sklepów z oddzielnymi wejściami od strony parkingu, co skraca czas potrzebny na odebranie zamówienia. Obiekty z punktami odbioru, zlokalizowane blisko domów klientów, z roku na rok zwiększają swój udział w rynku ze względu na wygodę i funkcjonalność, wyższą niż w przypadku dużych galerii handlowych. Rozwojowi parków handlowych na obrzeżach miast sprzyja obecnie także dynamiczny rozwój sektora mieszkaniowego. Łączenie funkcji może być korzystne dla obu sektorów z uwagi na kreowanie atrakcyjnych stref zasięgu w skali mikro.

Apetyt inwestorów na parki handlowe, które ze względu na mniejsze wahania czynszowe pozostają stabilnym aktywem rośnie. Choć polski rynek handlowy wciąż zmaga się ze skutkami pandemii, prognozy dla kraju są optymistyczne na tle Europy. Zgodnie z danymi Oxford Economics, możemy oczekiwać rocznych wzrostów sprzedaży detalicznej o 4,9% do 2023 roku, co stawia Polskę w czołówce krajów europejskich. W całym 2021 roku (Raport z września 2021) deweloperzy mogą dostarczyć około 209 500 m² powierzchni najmu w samych parkach handlowych, co stanowiłoby dla tego formatu historycznie najlepszy rok pod względem nowo oddanej podaży.

Działalność Emitenta

Emitent, jak wspomniano wyżej, jest spółką celową powołaną jedynie do celu nabycia nieruchomości pod realizację Inwestycji będącej parkiem handlowym położonym w Łodzi oraz celem przygotowania nieruchomości pod realizację wskazanego celu.

Na Nieruchomościach, które planuje nabyć Emitent projektowany jest Park Handlowy. Jak wskazują eksperci za sprawą pandemii pozycja parków handlowych znacząco się umocniła wśród innych formatów handlowych, gdyż w parkach handlowych ograniczona jest do minimum lub nie występuje. Umocnienie to szczególnie widoczne jest w kontekście sklepów wielkopowierzchniowych, których działalność została praktycznie uniemożliwiona podczas wprowadzenia obostrzeń w handlu.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Spółka – jak zostało opisane w pkt 5, Rozdziale V Memorandum - w związku z planowaną Inwestycją dnia 13 maja 2022 roku zawarła umowę sprzedaży praw i roszczeń z umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz Działki drogowej wraz z umową przejęcia długu wynikającego z umowy przedwstępnej. Na mocy niniejszej umowy na Spółkę sędowane zostały obowiązki i uprawnienia przysługujące podmiotowi, który zawarł umowę przedwstępną sprzedaży, w tym na spółkę sędowany został zadek w kwocie 246.000,00 (dwieście czterdzieści sześć tysięcy) złotych uiszczony przez cedenta.

Zgodnie z ww. umowami oraz przyjętym celem biznesowym do dnia 30 lipca 2022 roku Emitent zawrze umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania Nieruchomości oraz prawa własności budynku posadowionego na Nieruchomości 1. Emitent na dzień przed zawarciem przedmiotowej umowy zobowiązany jest do złożenia ceny do depozytu notarialnego. Mając na względzie charakter umowy warunkowej oraz ciążące na Nieruchomościach ustawowe prawo pierwokupu gminy prawo użytkowania Nieruchomości oraz prawa własności budynku posadowionego na Nieruchomości 1 przejdzie na spółkę skutecznie dopiero pod warunkiem (i) niewykonania prawa pierwokupu przez gminę oraz (ii) zawarcia umowy przenoszącej po upływie terminu na wykonanie prawa pierwokupu przez gminę lub po złożeniu zawiadomienia przez gminę o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

Zgodnie z aktem notarialnym Rep. A nr 5690/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku, stanowiącym zmianę umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości termin na zawarcie warunkowej umowy sprzedaży ustalony został na dzień 30 lipca 2022 roku. Natomiast termin zawarcia umów przenoszących – na mocy umów przedwstępnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości objętych aktem notarialnym o Rep. A 16632/2021 z dn. 23 listopada 2021 roku – termin zawarcia umów przenoszących ustalony został w terminie 14 (czternastu) dni po otrzymaniu zawiadomienia Prezydenta miasta Łodzi o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu co do prawa użytkowania wieczystego, względnie w terminie 14 (czternastu) dni od upływu ustawowego terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Prezydenta miasta Łodzi w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Zgodnie z umowami przedwstępnymi, o których mowa powyżej:

4. Nieruchomość 1 na mocy umowy warunkowej sprzedana zostanie pod warunkiem rozwiązującym wykonania przez miasto Łódź prawa pierwokupu do prawa użytkowania Nieruchomości 2 lub udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 3;
5. w umowie warunkowej Nieruchomości 2 zastrzeżone zostanie prawo odstąpienia, na podstawie którego Kupujący oraz Sprzedający będą uprawnieni do odstąpienia od umowy warunkowej w przypadku wykonania prawa pierwokupu co do udziału w prawie użytkowania wieczystego Działki drogowej,
6. w umowie warunkowej Działki drogowej zastrzeżone zostanie prawo odstąpienia, na podstawie którego Kupujący oraz Sprzedający będą uprawnieni do odstąpienia od umowy warunkowej w przypadku wykonania prawa pierwokupu co do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2.

Jednocześnie, wyjaśnienia wymaga, że podstawowym warunkiem zawarcia umów przenoszących każdej z ww. nieruchomości jest niewykonanie w stosunku do niej prawa pierwokupu przez gminę.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Planowane parametry Parku Handlowego:

DANE PROJEKTU	
Powierzchnia działki	16 528 m ²
Powierzchnia najmu poziom 0	4 500 m ²
Powierzchnia najmu poziom +1	2 000 m ²
Liczba sklepów	9
Miejsca parkingowe	150

Wizualizacje projektu Parku Handlowego:

Wizualizacja projektu



Wizualizacja projektu

Źródło: Emitent

Aktualnie, pomimo nie nabycia na dzień dzisiejszy prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na budynek A, który ma powstać zarówno w przypadku realizacji Inwestycji, jak i Inwestycji Alternatywnej zawarte zostały umowy najmu powierzchni handlowych oraz usługowych z następującymi podmiotami:

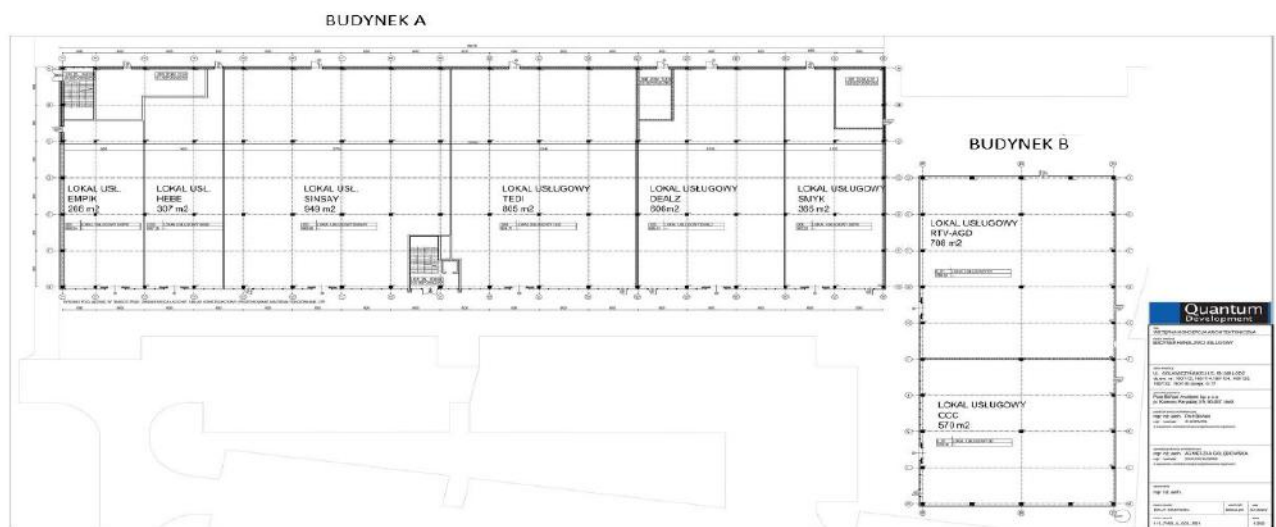
1. Smyk S.A. z siedzibą w Warszawie
2. LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku (sklep pod marką Sinsay)
3. DEALZ Polnad sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu
4. TEDi Sieć Handlowa sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
5. Just GYM sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Wszystkie z ww. umów najmu zostały zawarte na powierzchni znajdujące się w Budynku A. Przedmiotowe umowy najmu zostały zawarte przez spółkę Quantum Development 20 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000763424). Na mocy Warunków Emisji Emitent zobligowany jest do zawarcia umów cesji, na mocy których wejdzie w prawa i obowiązki Quantum Development 20 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w terminie 30 dni od dnia podjęcia Uchwały o Emisji Obligacji Serii A.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

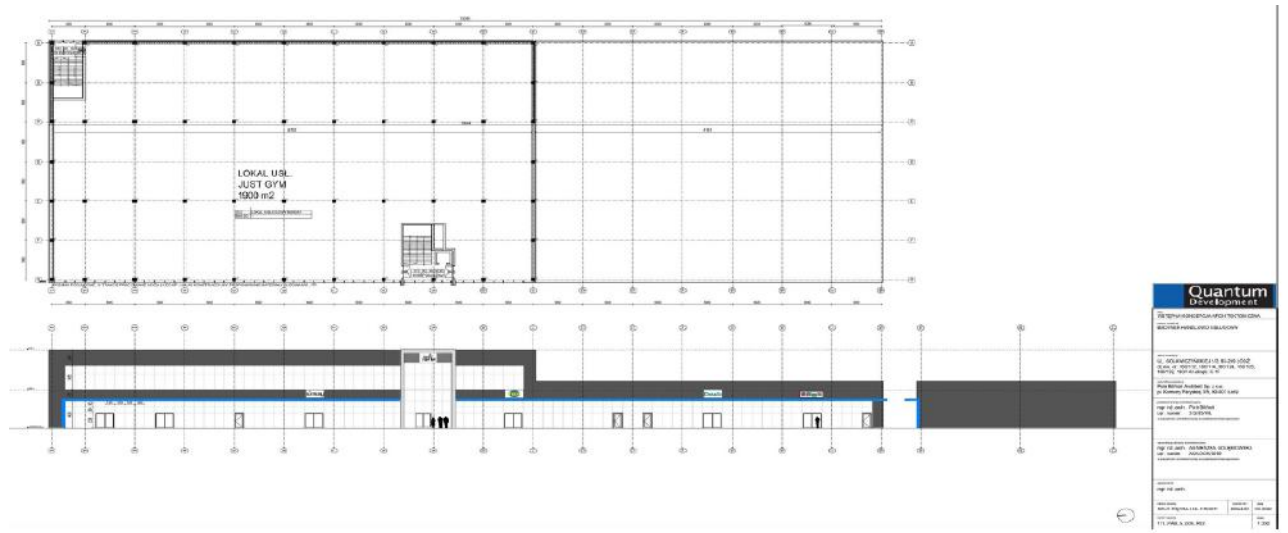
Zgodnie z umowami najmu podmiot, który będzie realizował budowę Parku Handlowego zobowiązany jest do wydania większości z powierzchni najemcom w III/IV kwartale 2023 roku. Emitent uważa, że pozyska pozwolenie na budowę we wskazanym terminie, jednakże nie wyklucza, że konieczne będzie negocjowanie aneksów do umów najmu na przedmiotowe powierzchnie w przypadku (i) niepozykania pozwolenia na budowę na początku 2023 roku lub (ii) wystąpienia opóźnień w rozpoczęciu realizacji budowy z uwagi na niemożność sprzedaży projektu zgodnie z założeniami Emitenta lub (iii) konieczności samodzielnej budowy parku handlowego przez Emitenta.

Elewacje oraz przekroje parteru Parku Handlowego uwzględniający Budynek A (planowany w ramach Inwestycji, jak i Inwestycji Alternatywnej) oraz Budynek B (planowany wyłącznie w ramach Inwestycji Alternatywnej):



Źródło: Emitent

Elewacje oraz przekroje 1 piętra Parku Handlowego:



Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Źródło: Emitent

Rzut na projekt Parku Handlowego uwzględniający powierzchnie w zakresie, których zawarte zostały dane najemców, z którymi zawarte zostały umowy:



Źródło: Emitent; *zastrzeżenie Budynek B planowany jest jedynie w przypadku realizacji Inwestycji Alternatywne (oznaczony jako prostokąt składający się z czerwonego oraz pomarańczowego kwadratu).

Projekt Parku Handlowego zlokalizowany jest obok funkcjonującego Vendo Parku firmy TREI, gdzie znajdują się sklepy Pepco, Action, KIK, Rossmann oraz sklep spożywczy LIDL, a z drugiej strony sklep sieci Biedronka.

Projektowany przez Emitenta Park Handlowy Quantum, LIDL oraz Vendo Park są połączone funkcjonalnie wjazdami oraz komunikacją wewnętrzną i parkingiem - dla Klienta detalicznego stanowić będą spójne, posiadające kompleksową ofertę centrum handlowe.

Spółka realizuje projekt Parku Handlowego, w tym negocjuje i zawiera umowy najmu powierzchni handlowych we współpracy z Panem Witoldem Bezmienowem Prezesem spółki Quantum Development 20 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000763424), przez którą mają zostać scedowane dotychczas zawarte umowy najmu.

Dossier Pana Witolda Bezmienow

Pan Witold Bezmienow od kilkadziesiąt lat działa na rynku nieruchomości inwestycyjnych. W swoim portfolio Pan Witold Bezmienow posiada również inne projekty, zarówno z branży parków handlowych oraz parki logistyczne. Zostały one przeprowadzone analogicznie do Parku Handlowego planowanego na Nieruchomościach. Dzięki latom doświadczeń, udało mu się wraz z Panią Sylwią Bezmienow (Prezesem Zarządu Emitenta) wypracować swoisty model biznesowy, a poprzez wyrobioną markę osobistą może przyciągnąć potencjalnych kupujących. Przygotowane projekty w Łodzi są w sąsiedztwie analizowanego projektu, co zwiększa jego atrakcyjność (więcej sklepów w jednym miejscu, których branże wzajemnie ze sobą nie konkurują).

WYKSZTAŁCENIE - Wyższe, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE

2011 – Założyciel, Prezes Zarządu spółek pod marką Quantum Development

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2010 – 2011	Dyrektor, Black Lion. Soho Development http://www.sohodevelopment.pl/
2008-2010	Dyrektor, Parkridge Holdings www.mountpark.com
2004 - 2008	Członek Zarządu, Vistula Fashion Group SA www.vrg.pl
2000 – 2001	Członek Zarządu, Vistula SA
1996-1999	Dyrektor, Royal Dutch/ Shell Polska
QUANTUM DEVELOPMENT - ZREALIZOWANE PROJEKTY	
Wybrane zrealizowane projekty w ostatnich 5 latach w sektorze komercyjnym:	
2022	Quantum A1 Łódź – sprzedaż projektu na rzecz White Star Real Estate www.whitestar-realestate.com
2020	Park Logistyczny Wieliczka - sprzedaż projektu na rzecz 7R.SA www.7rsa.pl
2020	Quantum Logistic Łódź – sprzedaż projektu na rzecz GLP www.glp.com
2018	„Galeria nad Potokiem” – Retail Park na rzecz Saller-Bau www.saller-bau.com
2017	Quantum Park Łódź Faza 1– Retail Park – sprzedaż projektu na rzecz TREI Real Estate www.treirealestate.com www.vendo-park.com

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

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

20. SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Emitent dotychczas nie sporządził sprawozdania finansowego. Zgodnie z Umową Spółki dniem kończącym pierwszy rok obrotowy jest dzień 31 grudnia 2022 roku.

VII. ZAŁĄCZNIKI

1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU DLA EMITENTA

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 17.05.2022 godz. 04:59:24

Numer KRS: 0000971120

Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	11.05.2022
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/27187/22/995		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	11.05.2022
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/27187/22/995/NIP		
Oznaczenie sądu	-----		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	12.05.2022
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/27187/22/995/REGON		
Oznaczenie sądu	-----		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	2	3	REGON: ---, NIP: 5223225371
	3	-	REGON: 521990278, NIP: 5223225371
3.Firma, pod którą spółka działa	1	-	QUANTUM PARK ŁÓDŹ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-	-	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	1	-	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Strona 2 z 6

1.Siedziba	1	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	-	ul. WSPÓLNA, nr 62, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-864, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	-	BEZMIENOW@GMAIL.COM
4.Adres strony internetowej	1	-	-----

Rubryka 3 - Oddziały			
Brak wpisów			

Rubryka 4 - Informacje o umowie				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	1	-	10.05.2022R.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki			
Brak wpisów			

Rubryka 7 - Dane wspólników				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	-	BEZMIENOW
	2.Imiona	1	-	SYLWIA
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	83101207983
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1	-	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5.000,00 ZŁ.
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	1	-	TAK

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Strona 3 z 6

Rubryka 8 - Kapitał spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1	-	5 000,00 ZŁ
Podrubryka 1			
Informacja o wniesieniu aportu			
Brak wpisów			

Rubryka 9 - Nie dotyczy			
Brak wpisów			

Rubryka 10 - Nie dotyczy			
Brak wpisów			

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	-	W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIĘKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1				
Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	1	-	BEZMIENOW
	2.Imiona	1	-	WITOLD RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON	1	-	70111200871
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	1	-	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
Brak wpisów			

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	1	-	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	-	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	1	-	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	1	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	4	1	-	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	5	1	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	6	1	-	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	7	1	-	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość	
		wprow.	wykr.
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	1	-	31.12.2022

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Strona 5 z 6

Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Określenie okoliczności	-	-	-----

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Strona 6 z 6

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 17.05.2022

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

2. UMOWA SPÓŁKI EMITENTA

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 10-05-2022 r.

§ 1

Stawiający:

1. SYLWIA BEZMIENOW, nr PESEL: 83101207983, adres: i
oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawierają spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§ 2

Firma Spółki brzmi:
QUANTUM PARK ŁÓDŹ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 3

Siedzibą Spółki jest: WARSZAWA.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) (PKD 41.10.Z) REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
- 2) (PKD 41.20.Z) ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
- 3) (PKD 68.10.Z) KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
- 4) (PKD 68.20.Z) WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
- 5) (PKD 68.31.Z) POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
- 6) (PKD 68.32.Z) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
- 7) (PKD 70.10.Z) DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
- 8) (PKD 70.22.Z) POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł zero gr) i dzieli się na 100 (słownie: sto) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną: 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł zero gr).

§ 6

Udziały w Spółce obejmują:

- 1) Wspólnik: SYLWIA BEZMIENOW nr PESEL: 83101207983, adres: i obejmuje 100
(słownie: sto) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł zero gr)

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 8

1. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
2. Na każdy udział przypada jeden głos.
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę.

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi.

§ 10

Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki.

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwow i zapasowy.
2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę.

§ 12

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd;
- 2) Zgromadzenie wspólników.

§ 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2. Kadencja członka Zarządu wynosi 5 lat.
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji.

§ 14

W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 15

A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują:

- 1) WITOLD RYSZARD BEZMIENOW nr PESEL: 70111200871, adres: |

Funkcja: prezes

§ 16

Rozporządzenie prawem lub załączenie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki wymaga uchwały wspólników.

§ 17

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2022 roku.

Dokument podpisali:

1. Ja, SYLWIA BEZMIENOW, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu własnym.
- Data i godzina złożenia podpisu: 10-05-2022 10:28:25

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

3. PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 17 MAJA 2022 ROKU

**PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
QUANTUM PARK ŁÓDŹ SP. Z O.O.
(„SPÓŁKA”)
Z DNIA 17 MAJA 2022 ROKU**

Sporządzono dnia 17 maja 2022 roku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki otworzyła Pani Sylwia Bezmienow, która następnie zaproponowała wybór swojej osoby na Przewodniczącą dzisiejszego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Wybór został jednomyślnie przyjęty.

Następnie Przewodnicząca zarządziła sporządzenie i podpisanie listy obecności przez Wspólników uczestniczących na Zgromadzeniu, to znaczy:

1. Sylwia Bezmienow (PESEL: 83101207983) – 100 udziałów po 50,00 złotych każdy.

Przewodnicząca stwierdziła, że dzisiejsze Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zostało zwołane w trybie art. 240 Kodeksu Spółek Handlowych oraz stwierdziła, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do objęcia poszczególnych spraw porządkiem obrad. Wobec czego Zgromadzenie zostało ważnie zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Następnie przedstawiony został proponowany porządek Zgromadzenia:

1. Wybór Przewodniczącej Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników;
2. Przyjęcie Porządku obrad;
3. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Prezesa Zarządu;
4. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Ad. 2. Porządku obrad:

Po jednogłośnie przyjęciu przez Zgromadzenie zaproponowanego porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenie zarządziła głosowanie uchwały objętej pkt 3 porządku obrad.

Ad. 3. Porządku obrad:

Uchwała nr 2/05/2022

*Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 17 maja 2022 roku
w sprawie powołania Prezesa Zarządu*

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „Spółka”) postanawia o powołaniu z dniem 17 maja 2022 r. Panią Sylwię Bezmienow (PESEL: 83101207983) w skład Zarządu Spółki

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

jako Prezesa Zarządu Spółki w związku z rezygnacją złożoną przez dotychczasowego Prezesa Zarządu, tj. Pana Witolda Bezmienow (PESEL: 70111200871).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała została przyjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym przy 100 oddanych głosach za.

Ad. 4. Porządku obrad:

Przewodnicząca wobec wyczerpania porządku obrad postanowiła o zamknięciu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Z obrad niniejszego Zgromadzenia sporządzona lista obecności, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodnicząca:



Sylwia Bezmienow

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Załącznik nr 1

LISTA OBECNOŚCI
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
QUANTUM PARK ŁÓDŹ SP. Z O.O.
 („SPÓŁKA”)
Z DNIA 17 MAJA 2022 ROKU

Imię i nazwisko	PESEL	Ilość udziałów	Podpis
Sylwia Bezmienow	83101207983	100	<i>Sylwia Bezmienow</i>

Przewodnicząca:

Sylwia Bezmienow

4. UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI SERIA A

Uchwała Nr 1

Zarządu Quantum Park Łódź sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 18 maja 2022 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii A

§ 1

Zarząd spółki **Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą** w Warszawie, przy ul. Wspólnej 62, 00-864 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 6.000 (sześciu tysięcy) sztuk Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 6.000.000,00 zł (sześciu milionów złotych) („Obligacje Serii A”).

§ 2

Wykup Obligacji Serii A nastąpi w dniu 30 listopada 2023 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej.

§ 3

1. Obligacje Serii A będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 9,25% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, nie został określony.

§ 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii A zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii A będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5

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

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

§ 6

1. Obligacje Serii A nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
2. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii A.
3. Warunki Emisji Obligacji Serii A regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.



Sylwia Bezmienow

Prezes Zarządu

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

do Uchwały nr 1 Zarządu Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 18 maja 2022 r. w sprawie
Załącznik nr 1
emisji Obligacji Serii A

**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI SERII A
QUANTUM PARK ŁÓDŹ SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wspólnej 62, 00-864 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym w całości opłaconym i wynoszącym 5.000,00 zł („Emitent”) emituje do 6.000 (sześciu tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 9,25% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii A”). Wykup Obligacji Serii A nastąpi dnia 30 listopada 2023 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii A kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii A oferowane będą na podstawie art. 33 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie.

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu	PS Zabezpieczenia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, o kapitale zakładowym 10.000 zł, opłaconym w całości, posługująca się adresem e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl , działająca jako administrator zabezpieczeń, administrator zastawu oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Emisji	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Przekroczenia	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 30 listopada 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Emitent, Spółka	Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Hipoteka	Oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipotek, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligację.
Inwestycja	Oznacza centrum handlowe składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m ² , które zgodnie z założeniami Emitenta ma zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.
Inwestycja Alternatywna	Oznacza centrum handlowe składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m ² oraz Budynku B o powierzchni około 1278 m ² , które zgodnie z założeniami Emitenta – w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wniosek złożony dnia 12 kwietnia 2022 roku – może, zamiast Inwestycji, zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje Serii A	Do 6.000 (sześciu tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Nieruchomość 1	Oznacza nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Gojawiczyńskiej, składającą się z działek ewidencyjnych o numerach 160/113, 160/114, 160/124, 160/125 i 160/143, o łącznej powierzchni wynoszącej 1,5721 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00025102/0.
Nieruchomość 2	Oznacza nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Gojawiczyńskiej, stanowiącą działkę ewidencyjną o numerze 160/132, o powierzchni wynoszącej 0,0807 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00166640/3.
Nieruchomości	Oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2.
Poręczyciel	Sylwia Bezmienow – Prezes Zarządu, legitymująca się nr PESEL: 83101207983.
Pozwolenie na budowę 1	Decyzja administracyjna, którą Emitent zamierza pozyskać w stos. do Nieruchomości zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku A o pow. około 5.270,00 m ² i wykonanie robót budowlanych, która zostanie złożona w oparciu o decyzję administracyjną nr DAR-UA-X.783.2020 o warunkach zabudowy z dn. 2 czerwca 2020 roku, która została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi.
Pozwolenie na budowę 2	Decyzja administracyjna, którą Emitent zamierza pozyskać, na mocy, której zatwierdzony zostanie projekt budowlany oraz udzielone zostanie pozwolenie na budowę inwestycji Alternatywnej (tj. składającej się z budynku A o pow. około 5.270,00 m ² oraz budynku B o pow. ok. 1278 m ²) i wykonanie robót budowlanych i która to zostanie złożona wg decyzji Emitenta zamiast Pozwolenia na budowę 1 tylko i wyłącznie w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wniosek o ustalenie warunków zabudowy, który został złożony dnia 12 kwietnia 2022 roku w stos. do Nieruchomości.
Przedmiot Zastawu Udziały Emitenta	Oznacza udziały Emitenta, czyli 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólnika.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799.
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Uchwała Zgromadzenia Wspólników	Uchwała nr 3/05/2022 Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z emisji Obligacji Serii A.
Umowa Finansowania	Oznacza umowę pożyczki z dnia 17 maja 2022 roku zawartą pomiędzy Emitentem a Sylwią Bezmienow (Wspólnikiem) celem dokapitalizowania Spółki kwotą w wysokości 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Podstawowe parametry umowy: (i) oprocentowanie 5% rocznie, (ii) termin wypłaty kwoty objętej pożyczką - do dnia 17 maja 2022 roku, (iii) termin zwrotu pożyczki przez Emitenta - do dnia 31 marca 2023 roku. Umowa Finansowania została zawarta celem zabezpieczenia bieżących kosztów działalności Spółki, w tym należności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Umowa Zastawu Rejestrowego	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Wspólnik ustanowi Zastaw Rejestrowy na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A na Przedmiocie Zastawu, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego.
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.).
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Wierzytelności Zabezpieczone	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń, roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności, roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji, roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego, roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji, roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.
Wspólnik	Sylvia Bezmienow legitymująca się nr PESEL: 83101207983.
Zastaw, Zastaw Rejestrowy	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii A.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Zapis na Obligacje	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii A.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe, z kuponem kwartalnym, o stałej stopie procentowej wynoszącej 9,25% w skali roku.

2. Oznaczenie Emitenta

Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wspólnej 62, 00-864 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w

Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym w całości opłaconym i wynoszącym 5.000,00 zł.

3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

www.quantumpark.pl

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

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A oraz uchwała nr 3/05/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A.

5. Wartość nominalna i maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

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

W ramach emisji Obligacji Serii A wyemitowanych może zostać łącznie do 6.000 (sześciu tysięcy) sztuk Obligacji.

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

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

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość nominalna świadczenia wykupu.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

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

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 listopada 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 30 sierpnia 2022 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

<i>Nr Okresu Odsetkowego</i>	<i>Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego</i>	<i>Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek</i>	<i>Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu</i>
I	Dzień utworzenia Ewidencji	30 sierpnia 2022 r.	22 sierpnia 2022 r.
II	31 sierpnia 2022 r.	30 listopada 2022 r.	22 listopada 2022 r.
III	1 grudnia 2022 r.	28 lutego 2023 r.	20 lutego 2023 r.
IV	1 marca 2023 r.	30 maja 2023 r.	22 maja 2023 r.
V	31 maja 2023 r.	30 sierpnia 2023 r.	22 sierpnia 2023 r.
VI	31 sierpnia 2023 r.	30 listopada 2023 r.	22 listopada 2023 r.

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

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

W przypadku przedłużenia lub skrócenia terminu subskrypcji (w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów), a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Zmiana okresów przyjmowania zapisów w żadnym wypadku nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 30 maja 2022 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 31 maja 2022 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

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

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

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

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

r - Stopa Procentowa Obligacji,

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

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,25 %.

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

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

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

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu i przydział Obligacji Serii A nastąpi przed dniem 31 maja 2022 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

6.2. Świadczenie dodatkowe

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 29 maja 2022 r. (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku, do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza począwszy od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii A, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 29 maja 2022 roku. Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji (dp¹), a kończącym się w dniu 29 maja 2022 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji (dk¹) włącznie obliczane jest według wzoru:

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

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne

r - Stopa Procentowa Obligacji Serii A

D¹ = dk¹ + 1 - dp¹ - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 29 maja 2022 roku (włącznie).

Obligacje Serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 9,25 %.

W przypadku skrócenia okresu subskrypcji Obligacji wyżej przyjęte terminy dotyczące obliczania wartości dodatkowego świadczenia zostaną odpowiednio zmienione.

Dodatkowe świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na te inne rachunki bankowe wskazane przez Obligatariuszy.

6.3. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 30 listopada 2023 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii A.

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

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

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

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń (z tym wyjątkiem, że na Emitencie ciąży obowiązek wystawienia przez Emitenta Weksla i zawarcia umowy wekslowej najpóźniej do Dnia Przydziału). Obligacje będą zabezpieczone: Wekslem własnym i Umową wekslową wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Wspólnika Emitenta, hipoteką na Nieruchomości wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, poręczeniem za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Poręczyciela w ww. zakresie, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone, z wyjątkiem poręczenia, które będzie zabezpieczać zapłatę odsetek od Obligacji oraz koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

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

- 7.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 7.1.3. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent)

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

- 7.1.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.1.5. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

7.2 Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika.

- 7.2.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do Sylwii Bezmienow.
- 7.2.2. Umowa Zastawu zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek o wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie złożony niezwłocznie po zawarciu umowy, nie później niż 3 (trzy) dni od dnia jej zawarcia. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.2.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.2.4. Spółka zobowiązana jest do ujawnienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów.
- 7.2.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym przedmiotu zastawu przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.6. Umorzenie udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.7. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Krystiana Majewskiego, Doradcę Inwestycyjnego o numerze licencji: 694, wg stanu na dzień 12 maja 2022 r. Wartość przedmiotu zastawu metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi: 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 0/100) zł.
- 7.2.8. Wybór Krystiana Majewskiego, Doradcy Inwestycyjnego o numerze licencji: 694 jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. Krystian Majewski (Doradca Inwestycyjny o numerze licencji: 694) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.2.9. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.2.10. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

- 7.1.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.1.5. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

7.2 Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika.

- 7.2.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na 100 (stu) udziałach w spółce Emitenta, o wartości nominalnej 50 zł każdy z nich i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, należących do Sylwii Bezmienow.
- 7.2.2. Umowa Zastawu zostanie zawarta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek o wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie złożony niezwłocznie po zawarciu umowy, nie później niż 3 (trzy) dni od dnia jej zawarcia. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.2.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.2.4. Spółka zobowiązana jest do ujawnienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od otrzymania zawiadomienia o wpisie zastawu do rejestru zastawów.
- 7.2.5. Spółka nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym przedmiotu zastawu przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.6. Umorzenie udziałów w spółce Emitenta jest niedopuszczalne przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.2.7. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Krystiana Majewskiego, Doradcę Inwestycyjnego o numerze licencji: 694, wg stanu na dzień 12 maja 2022 r. Wartość przedmiotu zastawu metodą majątkową w podejściu aktywów netto wynosi: 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 0/100) zł.
- 7.2.8. Wybór Krystiana Majewskiego, Doradcy Inwestycyjnego o numerze licencji: 694 jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie instrumentów finansowych posiadane przez ww. osoby, co zapewnia rzetelność wyceny. Krystian Majewski (Doradca Inwestycyjny o numerze licencji: 694) zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.2.9. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.2.10. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania

egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.

- 7.2.11. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.
- 7.2.12. Przedmiot Zastawu zostanie przez Emitenta ponownie wyceniony wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 15 czerwca 2023 r.
- 7.2.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik, po zawarciu umowy zastawu rejestrowego, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy.
- 7.2.14. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.2.15. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

7.3 Hipoteka na nieruchomości wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC,

- 7.3.1. Emitent zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach.
- 7.3.2. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży Nieruchomości. Termin ostateczny zawarcia umów przyrzeczonych nabycia Nieruchomości zostanie wyznaczony zgodnie z regułami określonymi w punkcie 13A lit. A i B Warunków Emisji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.
- 7.3.3. Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do Nieruchomości. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- 7.3.4. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.3.5. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.3.6. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem równego prawa zaspokojenia, stosownie do postanowień pkt 7.5.6 Warunków. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia, o którym mowa w p. 7.3.2, Emitent, ani żaden inny podmiot nie złoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na którejkolwiek z Nieruchomości.
- 7.3.7. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki. Wpisanie Hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z Hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipotek opisanych w p. 7.5.6. Warunków.
- 7.3.8. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 7.3.9. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści Hipoteki i przepisów prawa.
- 7.3.10. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mirosława Koszany, nr uprawnień: 5723, wg stanu na dzień 9 maja 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 11.385.000,00 (jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy 00/100) zł.
- 7.3.11. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Mirosława Koszany, nr uprawnień: 5723, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewniła rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Mirosław Koszany, nr uprawnień: 5723 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.3.12. Wyciąg z operatu szacunkowego dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.3.13. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 7.3.14. Nieruchomości zostaną przez Emitenta poddane ponownej wycenie wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku. Wycena zostanie udostępniona Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń najpóźniej do dnia 15 czerwca 2023 r.
- 7.3.15. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie

instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

7.4 Poręczenie.

- 7.4.1 Emitent zobowiązuje się do tego, że Sylwia Bezmienow (Prezes Zarządu Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe w kwocie nominalnej oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
- 7.4.2 Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Poręczycielem, a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 7.4.3 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.4.4 Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 7.4.5 Poręczyciel w zakresie odpowiedzialności opisanej w pkt 7.4.1. w przypadku opóźnienia się przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.
- 7.4.6 Emitent oświadcza, że Poręczyciel zawarł umowę majątkową małżeńską w dniu 27 sierpnia 2021 r. na podstawie której ustanowił ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej (stwierdzona aktem notarialnym sporządzonym przed Michałem Chowańcem zastępcą Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie za nr rep A 12416/2021) i pozostaje w niej obecnie.
- 7.4.7 Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu umowy poręczenia,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciela.
- 7.4.8 Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A obliczonej za wszystkie okresy odsetkowe.
- 7.4.9 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

7.5 Pozostałe postanowienia.

- 7.5.1 Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 7.5.2 Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- 7.5.3 Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.
- 7.5.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji.
- 7.5.5 Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do pokrywania tych kosztów i wydatków z własnych środków.
- 7.5.6 Zabezpieczenie Obligacji będzie miało status równorzędnego z zabezpieczeniami obligacji Serii A oraz kolejnych serii, jeśli te zostaną wyemitowane za pośrednictwem PCDM. Określenie to oznacza, że zaspokojenie z Zabezpieczeń będzie rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie Obligacje Serii A i kolejnych serii, i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem zabezpieczeń rzeczowych, których egzekucja następuje poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w którym to przypadku uzyskane sumy będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje objęte wspólnym Zabezpieczeniem). Za równorzędne zabezpieczenia uznawane są zarówno wpisy i zastrzeżenia o równym prawie zaspokojenia, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z Obligacji Serii A i kolejnych serii w jednej hipotecie lub zastawie. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii A i kolejnych serii objętych równorzędnością zabezpieczeń nie może przekraczać sumy 13.500.000,00 (trzynastu milionów pięciuset tysięcy 00/100) złotych. W celu osiągnięcia opisanego celu Administrator Zabezpieczeń ma prawo i obowiązek zmiany umów ustanawiających poszczególne Zabezpieczenia, składania odpowiednich wniosków i oświadczeń.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

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

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet pokrycia: (i) części ceny zakupu Nieruchomości przez Emitenta oraz (ii) bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji Serii A.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji

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

11. Forma składania zapisów na Obligacje Serii A

Forma pisemna lub elektroniczna.

12. Wpłaty na Obligacje

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

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

PCDM: Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Numer rachunku: 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799
Prowadzony przez: PKO Bank Polski S.A.
Tytuł wpłaty: Zapis na Obligacje Serii A Quantum Park Łódź sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

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

Za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku PCDM. Przez pełną wpłatę należy rozumieć iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej.

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

Zapis będzie uznany za ważny, również w sytuacji, gdy Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligacje tj. w kwocie niższej niż wynikające ze złożonego Zapisu, jednocześnie w wysokości co najmniej równoważności minimalnego zapisu.

13. Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia któregoś z zdarzeń opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest osobno „Przypadkiem Naruszenia”) Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po bezskutecznym wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu:

- a. wszczęcie lub ogłoszenie w stosunku do Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego - w szczególności: (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) Emitent złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako sztyka lub zostanie oddalony w terminie 90 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- b. podjęcie przez Emitenta lub Wspólnika uchwały o likwidacji lub wydanie przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji lub rozwiązaniu Spółki;
- c. podjęcie przez właściwy organ Emitenta uchwały w przedmiocie (i) dokonania zmiany formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej lub (ii) przekształcenia lub (iii) przejęcia innego podmiotu lub (iv) przejęcia przez inny podmiot bez uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w formie Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy;

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- d. okaże się, że którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 7 (siódmym) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnię, a Emitent lub podmiot ustanawiający dane zabezpieczenie na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- e. okaże się, że Emitent lub Wspólnik lub Poręczyciel naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez którykolwiek z ww. podmiotów w takich umowach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu istnienia takiego zabezpieczenia a Emitent lub Wspólnik lub Poręczyciel na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- f. okaże się, że Emitent lub Wspólnik lub Poręczyciel nie wykona w całości lub części zobowiązań wynikających z umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń i pomimo wezwania skierowanego do Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń, Emitent nie naprawi tych naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wysłania przez Administratora Zabezpieczeń takiego wezwania na adres rejestrowy Emitenta;
- g. w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta zostanie wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej rozpoczęcia, a wartość egzekwowanej wierzytelności będzie przekraczała kwotę w wysokości 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) zł.
- h. zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazująca Emitentowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty w wysokości równej 500.000,00 (pięćset tysięcy 00/100) złotych lub wyższej.
- i. w okresie następujących po sobie 12 miesięcy zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądów lub wykonalnych decyzji administracyjnych nakazujących Emitentowi zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty w wysokości 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych;
- j. okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii A są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- k. Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji Serii A niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- l. niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatoriuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji wraz z zestawieniem najemców powierzchni w Inwestycji, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału, przy czym pierwsze sprawozdanie, które zobowiązany jest złożyć Emitent dot. miesiąca czerwca oraz III kwartału 2022 r. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- m. zawarcie umowy, z tytułu której zobowiązania finansowe Emitenta o wcześniejszym terminie płatności niż Data Wykupu Obligacji Serii A będą wynosiły więcej niż 100.000,00 (sto tysięcy 00/100) złotych, z zastrzeżeniem, że nie stanowią Przypadku Naruszenia zawarcie oraz płatności dokonywane przez Emitenta z tyt.: (i) Umowy Finansowania ze Wspólnikiem, (ii) umowy z generalnym wykonawcą na wykonanie prac na Nieruchomościach lub przygotowanie terenu Inwestycji i wybudowania zjazdu, (iii) aneksów do umów ze zbywcą Nieruchomości, (iv) umów warunkowych oraz umów przenoszących prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z prawem własności budynku posadowionego na

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- Nieruchomości 1, (v) umów najmu powierzchni w Inwestycji oraz (vi) umów zawartych z architektem;
- n. niezaspokojenie (I) jakiegokolwiek wymagalnego zobowiązania lub (I) wielu zobowiązań w okresie następujących po sobie 12 miesięcy przez Emitenta przez dłużej niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnej płatności, w wysokości powyżej 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych;
 - o. postawienie przez jakiegokolwiek wierzyciela zobowiązania finansowego - którego pierwotny termin płatności przypadał po Dniu Wykupu - w stan wymagalności przed umownym terminem płatności, którego wartość przekracza 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych i postawienie go;
 - p. niesporządzenie przez Emitenta zaktualizowanej wyceny Nieruchomości do dnia 30 maja 2023 r. oraz jej nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r., przy czym przedmiotowa wycena musi zostać sporządzona przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.);
 - q. niesporządzenie przez Emitenta zaktualizowanej wyceny Przedmiotu Zastawu wg stanu na dzień 30 maja 2023 roku oraz jej nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r., przy czym przedmiotowa wycena musi zostać sporządzona przez podmiot profesjonalny, niezależny i do tego uprawniony (zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach oraz w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.);
 - r. jakiegokolwiek rozporządzenie aktywem przez Emitenta na rzecz jakiegokolwiek innego podmiotu nie będzie dokonane na warunkach rynkowych, a zbywane składniki majątku nie zostaną niezwłocznie zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości;
 - s. Emitent lub Poręczyciel przystąpi lub przejmie dług innego podmiotu;
 - t. Emitent przed Dniem Wykupu Obligacji udzieli poręczenia za zobowiązania innego podmiotu, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwałą wyrazi zgodę na dokonanie czynności;
 - u. niesporządzenie przez Emitenta raportu z przeznaczenia środków z emisji w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału, raport udostępniony zostanie drogą elektroniczną, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz dostępny będzie w siedzibie Emitenta;
 - v. podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - w. dokonanie zajęcia na kwotę wynoszącą co najmniej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że zostanie uchylone w terminie 90 (dziewięćdziesięć) dni od dnia, w którym Emitent lub Poręczyciel powziął informacje o takim zajęciu;
 - x. wykupienie lub podjęcie przez Emitenta decyzji o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie Dnia Wykupu Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A;
 - y. spłata lub podjęcie przez Emitenta decyzji (w tym zawarcie aneksu do umowy) o przedterminowej spłacie jakiegokolwiek zobowiązania finansowego, którego termin płatności przypadał po terminie Dnia Wykupu Obligacji, a którego wartość (ustalona na dzień dokonania wcześniejszej spłaty) przekracza 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł, z zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku naruszenia, jeśli Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii A;
 - z. którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
 - aa. Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania lub uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Warunków Emisji;

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- bb. niezłożenie przez Emitenta kompletnego wniosku o wydanie decyzji Pozwolenia na budowę 1 dot. Nieruchomości do dnia 30 listopada 2022 roku lub cofnięcie (lub podjęcie innego zachowania o równoważnym skutku) przez Emitenta wniosku o wydanie decyzji Pozwolenia na budowę 1 dot. Nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło przypadku naruszenia, jeżeli w terminie do dnia 31 stycznia 2023 roku Emitent złoży kompletny wniosek o wydanie Pozwolenia na budowę 2;
- cc. niepozyskanie przez Emitenta Pozwolenia na budowę 1 w stosunku Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2023 roku, z tym zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło przypadku naruszenia, jeżeli Emitent w terminie do dnia 31 sierpnia 2023 roku pozyska Pozwolenie na budowę 2 w stosunku do Nieruchomości;
- dd. w terminie 30 dni od dnia podjęcia Uchwały o Emisji Obligacji Serii A na Emitenta nie zostaną scedowane umowy najmu powierzchni w Inwestycji przez spółkę Quantum Development 20 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000763424);
- ee. do dnia 30 czerwca 2023 roku Emitent nie zawrze umów na 90% powierzchni najmu Inwestycji;
- ff. Emitent do dnia 15 listopada 2022 roku nie wystąpi do właściwego Urzędu Skarbowego z wnioskiem o dokonanie zwrotu VAT na rzecz Emitenta lub Emitent cofnie złożony wniosek;
- gg. Emitent przeznaczy środki otrzymane tyt. zwrotu podatku VAT na inne cele niż pokrycie: (i) kosztów ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także kosztów zaspokojenia tych wierzytelności, w tym kosztów dochodzenia roszczeń, (ii) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji, (iii) świadczenia z umowy o przygotowanie terenu Inwestycji i wybudowanie zjazdu, (iv) zwrot na rzecz Wspólnika należności wynikającej z Umowy Finansowania, (v) realizacji świadczeń wynikających z umowy z architektem;
- hh. sprzedaż - bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń - udziałów Emitenta przez aktualnych na dzień 16 maja 2022 r. wspólników Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji.

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

13A. Dodatkowe prawo żądania natychmiastowego wykupu

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

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

W przypadku:

- A. nieprzystąpienia przez Emitenta do umów warunkowych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości do dnia 30 lipca 2022 roku, z zastrzeżeniem, że (i) dopuszczalna jest zmiana terminu zawarcia umów warunkowych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na nie późniejszy niż do dnia 14 sierpnia 2022 roku, pod warunkiem, że zmiana terminu zostanie dokonana za zgodą zbywcy Nieruchomości, która to zostanie wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym najpóźniej dnia 30 lipca 2022 roku, a powyższa zgoda zostanie przekazana przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy do dnia 1 sierpnia 2022 roku oraz z zastrzeżeniem, że (ii) w przypadku nie zawarcia ww. umów warunkowych wyłącznie z winy zbywcy Nieruchomości wskutek jego nieuzasadnionego niestawiennictwa przy akcie w wyżej wskazanych terminach i na wezwanie Emitenta powyższe nie będzie stanowiło przesłanki natychmiastowego wykupu, jeśli Emitent wykaże, że nie doszło do zawarcia umowy z przyczyn opisanych w pkt (ii). Powyższe nie będzie stanowiło przesłanki natychmiastowego wykupu, jeżeli opisana w niniejszym punkcie umowa zostanie zawarta pomiędzy stronami w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia 30 lipca 2022 r.;
 - B. nieprzystąpienia przez Emitenta do umów przenoszących prawo użytkowania Nieruchomości do dnia 13 sierpnia 2022 roku oraz niezłożenie przez Emitenta wniosku wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umów przenoszących prawo użytkowania Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że (i) dopuszczalna jest zmiana terminu zawarcia umów przenoszących prawo użytkowania Nieruchomości na nie późniejszy niż do dnia 27 sierpnia 2022 roku, pod warunkiem, że zmiana terminu zostanie dokonana za zgodą zbywcy Nieruchomości, która to zostanie wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym najpóźniej dnia 27 sierpnia 2022 roku, a powyższa zgoda zostanie przekazana przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy do dnia 14 sierpnia 2022 roku oraz z zastrzeżeniem, że (ii) w przypadku nie zawarcia ww. umów przenoszących wyłącznie z winy zbywcy Nieruchomości wskutek jego nieuzasadnionego niestawiennictwa przy akcie w wyżej wskazanych terminach i na wezwanie Emitenta powyższe nie będzie stanowiło przesłanki natychmiastowego wykupu, jeśli Emitent wykaże, że nie doszło do zawarcia umów przenoszących z przyczyn opisanych w pkt (ii). Powyższe nie będzie stanowiło przesłanki natychmiastowego wykupu, jeżeli opisana w niniejszym punkcie umowa zostanie zawarta pomiędzy stronami w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia 13 sierpnia 2022 r.;
 - C. niewypłacenia przez Wspólnika kwoty pożyczki wynikającej z Umowy Finansowania na rachunek bankowy Spółki do Dnia Przydziału
- Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A na żądanie Emitenta

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

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie

realizowany w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

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

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

15. Zmiana warunków emisji

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić warunków emisji, w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązek Administratora Zabezpieczeń). Jednocześnie Emitent zobowiązuje się do zmiany lub zawarcia umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń na wniosek Zgromadzenia Obligatariuszy gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę. Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

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

16. Zgromadzenie Obligatariuszy

I. Postanowienia ogólne

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

II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
- 2) z własnej inicjatywy.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
 - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
 - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń.
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku zgromadzenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji Serii B posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrot kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.

7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:
 - 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
 - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.
8. Udział w zgromadzeniu obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
9. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
10. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
 - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
 - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenia Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
11. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
12. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
 - 2) liczbę Obligacji Serii B posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
 - 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
13. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
14. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii B reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
15. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii B. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii B.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii B jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
 - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
 - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
 - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
 - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a) łączną liczbę głosów ważnych,
 - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
 - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.

3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

17. Zawiadomienia

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

18. Prawo właściwe

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

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

19. Właściwość sądu

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

20. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Warszawa, dnia 18 maja 2022 roku.

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



Sylwia Bezmienow – Prezes Zarządu


Wyceny przedmiotów zabezpieczenia w postaci 1) wyciągu z operatu szacunkowego Nieruchomości (załącznik nr 1) oraz 2) raportu z wyceny Przedmiotu zastawu stanowią integralną część Warunków Emisji Obligacji Serii A (załącznik nr 2).

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

-----Retail Park – ŁÓDŹ, ul. Gojawczyńskiej-----

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Łodzi przy ulicy Poli Gojawczyńskiej 1/3, działki o nr ewidencyjnych: 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 i 160/132 o łącznej powierzchni: 1.6528 ha Nieruchomość zapisana w KW nr: LD1M/00025102/0, LD1M/00166640/3,
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej według stanu i na dzień 9 maja 2022 r. dla celów ustanowienia hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.
Daty istotne dla wyceny	- data wizji terenowej - 9.05.2022 roku - data sporządzenia operatu szacunkowego - 12.05.2022 roku - określenie stanu przedmiotu wyceny na dzień - 9.05.2022 roku - data określenia wartości przedmiotu wyceny na dzień - 9.05.2022 roku
Określona wartość	Wartość rynkowa gruntu: w podejściu porównawczym: 11 385 000 PLN Słownie: jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych w podejściu mieszanym: 18 338 000 PLN Słownie: osiemnaście milionów trzysta trzydzieści osiem tysięcy złotych Wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu inwestycji w cenach na dzień wyceny : 43 958 000 PLN (tj. 9 357 000 EURO) Słownie: czterdzieści trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych
Prawa do nieruchomości	własność: Gmina Miasto ŁÓDŹ użytkownik wieczysty: Dąbrowa – Real Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi
Autor opracowania	

----- str. 2 -----

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji



Quantum Park Łódź sp. z o.o.

12 maja 2022

68, 10, Z, Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Quantum Park Łódź sp. z o.o. – realizacja projektu nieruchomościowego

KLUCZOWE INFORMACJE

Spółka	Quantum Park Łódź sp. z o.o.
KRS	0000971120
Przedmiot wyceny	udziały
Ilość	100
Data	12.05.2022
Oszacowana wycena	5.000,00 PLN

Podsumowanie

Celem niniejszego raportu jest oszacowanie wartości godziwej 100 udziałów Quantum Park Łódź spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Wycena została sporządzona na potrzeby ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach Quantum Park Łódź w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji obligacji, które Spółka planuje wyemitować. Oszacowana wartość godziwa przedmiotu wyceny na dzień jej sporządzenia wynosi 5.000,00 PLN.

Kluczowe punkty

- Quantum Park Łódź sp. z o.o., ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa, KRS 0000971120, REGON: 521990278, NIP: 5223225371.
- Intencją Spółki jest przeprowadzenie emisji obligacji w II kw. 2022 r. o jednostkowej wartości nominalnej równej wartości emisyjnej na poziomie 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej na poziomie nie przekraczającym 6.000.000,00 zł (emisja 6.000 sztuk obligacji).
- W celu zabezpieczenia zobowiązań wynikających z emisji obligacji zostaną ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego na udziałach Quantum Park Łódź sp. z o.o.
- Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- Quantum Park Łódź sp. z o.o. jest nowo powstałym podmiotem, który został zawiązany na mocy umowy z dnia 10. maja 2022 roku i zarejestrowany w KRS 11. maja 2022 roku. Dniem kończącym pierwszy rok obrotowy Spółki będzie 31. grudnia 2022 roku. W związku z krótkim okresem funkcjonowania Spółka nie posiada sprawozdań finansowych z poprzednich okresów ani nie posiada historii działalności operacyjnej.
- Oszacowana przez FAIR VALUE wartość godziwa 100 udziałów Quantum Park Łódź sp. z o.o. w wysokości 5.000,00 PLN uzyskana została za pomocą podejścia majątkowego przy zastosowaniu metody wartości aktywów netto. Wycena oparta jest na informacji o relatywnie krótkim czasie funkcjonowania podmiotu (na dzień sporządzenia wyceny kilkuniedniowy), a co za tym idzie nie podjęciem jeszcze istotnej aktywności gospodarczej. Dodatkowo umowa Spółki (z dnia 10.05.2022 r.) informuje, że kapitał zakładowy Spółki wynoszący 5.000,00 PLN pokrywany jest wkładami pieniężnymi. Informację o takiej wysokości kapitału zakładowego potwierdza informacja z KRS (wydruk pobrany na dzień 13.05.2022r, godz.12:06). Brak jest informacji, aby Spółka dotychczas zaciągnęła jakiekolwiek zobowiązania.

Krystian
MajewskiElektronicznie podpisany
przez Krystiana Majewskiego
Data: 2022.05.16 20:12:05
+02'00'Marcin Bogusz, DI, MPW, | marcin.bogusz@fairvalue.pl
Krystian Majewski, DI, MPW, | krystian.majewski@fairvalue.pl
Sandra Mokrzycka | sandra.mokrzycka@fairvalue.pl

Fair Value sp. z o.o. informuje, że wszystkie istotne ujawnienia i zastrzeżenia znajdują się na ostatnich stronach niniejszego raportu.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Oszacowanie wartości godziwej
12 maja 2022

Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Realizacja projektu nieruchomościowego

Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Tabela nr 1. Dane identyfikacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Firma	Quantum Park Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
KRS	0000971120
NIP	5223225371
REGON	521990278
Siedziba	00-864 Warszawa, ul. Wspólna 62
PKD	68, 10, Z, Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Źródło: KRS.

- Quantum Park Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w KRS dnia 11. maja 2022 roku.
- Kapitał zakładowy Spółki w wysokości 5 000,00 PLN składa się ze 100 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej na poziomie 50,00 zł.
- Organem uprawnionym do reprezentacji Spółki jest Zarząd, do którego powołany został pan Witold Ryszard Bezmienow (Prezes Zarządu).

Emisja obligacji serii A Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- Quantum Park Łódź sp. z o.o. jest - na dzień sporządzenia niniejszej Wyceny - spółką nieprowadzącą działalności operacyjnej. Została zawiązana jako spółka typu SPV (special purpose vehicle) a jej kapitał zakładowy wynosi 5 000,00 PLN. Wg informacji jakie posiada wyceniający Spółka przygotowuje się do dokonania emisji obligacji o jednostkowej wartości nominalnej równej wartości emisyjnej na poziomie 1.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej na poziomie nieprzekraczającym 6.000.000,00 zł. Celem emisji jest zdobycie środków na pokrycie części ceny zakupu nieruchomości oraz bieżących kosztów operacyjnych Emitenta.
- Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji zostaną ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego na udziałach Quantum Park Łódź sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% łącznej wartości nominalnej przydzielonych obligacji serii A, weksla własnego, umowy wekslowej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji Emitenta oraz hipoteki na nieruchomości.

Quantum Park Łódź sp. z o.o. dane finansowe

- Quantum Park Łódź sp. z o.o. jest nowo powołanym podmiotem. Z uwagi na krótki czas funkcjonowania (na dzień sporządzenia niniejszej wyceny kilka dni) podmiot ten od chwili zawiązania nie podejmował istotnej działalności operacyjnej w związku z czym nie przygotowano historycznych danych finansowych. Mając na uwadze powyższe przyjmuje się, że cały majątek Quantum Park Invest sp. z o.o. składa się aktualnie z opłaconego gotówką kapitału zakładowego (tj. kwota 5 000,00 PLN), zaś Spółka nie zaciągnęła zobowiązań na skutek czego wartość aktywów netto wynosi 5 000,00 zł i odpowiada ona wartości godziwej 100% udziałów w Spółce. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 100 udziałów, w związku z czym wartość godziwa jednego udziału wynosi 50 zł.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Oszacowanie wartości godziwej
12 maja 2022Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Realizacja projektu nieruchomościowego

Informacje uzupełniające

Niniejszy raport z wyceny został sporządzony przez FAIR VALUE sp. z o.o. („FAIR VALUE”) z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000878791, NIP: 113-302-60-45, REGON: 387968888 na zlecenie Quantum Park Łódź sp. z o.o. („Zleceniodawca”) z siedzibą 00-864 Warszawa, ul. Wspólna 62, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000971120.

FAIR VALUE sp. z o.o. oświadcza, że będąc podmiotem profesjonalnie świadczącym usługi wyceny instrumentów finansowych posiada niezbędne doświadczenie i kwalifikacje dla zapewnienia rzetelności wycen oraz zachowuje bezstronność i niezależność względem zamawiającego wycenę oraz względem przedmiotu wyceny.

Dane wykorzystane do sporządzenia raportu FAIR VALUE pozyskało zarówno ze źródeł publicznie dostępnych, jak również od Zleceniodawcy oraz podmiotów wskazanych przez Zleceniodawcę jako źródła danych. Raport sporządzony został w oparciu o założenie, że pozyskane przez FAIR VALUE dane (niezależnie od ich formy oraz źródła pozyskania) są rzetelne i wyczerpujące. Weryfikacja rzetelności i kompletności danych nie stanowiła przedmiotu umowy i nie jest objęta niniejszym raportem. FAIR VALUE nie ponosi odpowiedzialności za dane przekazane przy sporządzaniu raportu przez Zleceniodawcę oraz podmioty wskazane przez Zleceniodawcę jako źródła danych. FAIR VALUE nie ponosi również odpowiedzialności za nierzetelne bądź niepełne dane pozyskane ze źródeł publicznie dostępnych, o ile wykorzystanie tych danych wynikało z waloru rzetelności i kompletności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa bądź powszechnie przyjętej i uzasadnionej praktyki. Niniejszy raport z wyceny nie powinien być traktowany jako rekomendacja dotycząca zawarcia lub powstrzymania się od zawarcia jakiejkolwiek transakcji dotyczącej instrumentów finansowych lub jakiejkolwiek umowy innego rodzaju. FAIR VALUE nie świadczy usług związanych z doradztwem inwestycyjnym, a niniejszy raport z wyceny został sporządzony wyłącznie w zakresie wskazanym przez Zleceniodawcę, a wszelkie jego wykorzystanie w innych celach obarczone jest ryzykiem nieadekwatności w odniesieniu do konkretnej sytuacji wykorzystującego raport bądź okoliczności w jakich raport zostanie wykorzystany. Wykorzystanie przez inne podmioty wymaga uzyskania uprzedniej zgody FAIR VALUE.

Ja, niżej podpisany, oświadczam, że posiadam doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność stosownie do treści art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach w zw. z 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. z 2019 r. poz. 1421, 1571, 2200 i 2217 oraz z 2020 r. poz. 568).

Krystian Majewski

© 2022 FAIR VALUE.

5. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII A

Uchwała Nr 3/05/2022

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 17 maja 2022 roku
w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii A

§ 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Quantum Park Łódź sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając w oparciu o § 16 umowy Spółki, niniejszym wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązania poprzez wyemitowanie przez Spółkę obligacji:

1. serii A w liczbie do 6.000 (sześciu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 6.000.000 zł (sześciu milionów złotych) (dalej: „Obligacje” lub „Obligacje Serii A”);
2. oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 9,25% w skali roku;
3. na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej;
4. oferowanych za pośrednictwem spółki Prosper Capital Dom Maklerski S.A. (podmiot świadczący usługę oferowania);
5. nieposiadających formy dokumentu, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
6. niebędących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu;
7. dla których termin przyjmowania zapisów może zostać skrócony lub przedłużony na podstawie Komunikat Aktualizującego Spółki;
8. o terminie wykupu Obligacji przypadającym dnia 30 listopada 2023 roku.

§ 2

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

1. wystawienie przez Spółkę weksla własnego na rzecz administratora zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027 r.;
2. złożenie przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej.



Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.


.....
Sylwia Bezmienow

**6. UMOWY SPRZEDAŻY PRAW I ROSZCZEŃ Z UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH
SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ
DZIAŁKI DROGOWEJ WRAZ Z UMOWĄ PRZEJĘCIA DŁUGU WYNIKAJĄCEGO Z
UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ**



Kancelaria Notarialna
Paweł Sawicki
00-845 Warszawa
ul. Łucka 20 lok 23



sawicki@notariusze-wola.pl
NIP 668-188-98-50
tel. (22) 119 66 61

WYPIS

Repertorium A Nr 8134/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia trzynastego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (13-05-2022r.) **przede mną** zastępcą notarialnym **Michałem Chowańcem** zastępcą **Pawła Sawickiego** Notariusza w **Warszawie**, prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ulicy Łuckiej numer 20 lok. 23 w **Warszawie**, w siedzibie tej kancelarii, stawił się: -----

Witold Ryszard Bezmienow, PESEL 70111200871, -----
Oświadczając, że -----

- działający za: -----
- spółkę pod firmą: **QUANTUM DEVELOPMENT 20** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Warszawie** (adres: 00-498 Warszawa, ulica Książęca numer 17 lok. 19, REGON: 382086250, NIP: 7010897633), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000763424 („**Cedent**”), jako prezes zarządu powyższej spółki, ujawniony w tym charakterze w rejestrze przedsiębiorców, uprawniony do samodzielnej reprezentacji powyższej spółki, co wynika z wydruku z Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pobranej wg. stanu danych na dzień sporządzenia niniejszego aktu notarialnego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który to wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci, zapewniając, że nie zaszły żadne zmiany danych objętych obowiązkiem wpisu do rejestru, w szczególności nie został odwołany z pełnionej funkcji, jak również, że reprezentowana przez Niego spółka nie została postawiona w stan likwidacji ani restrukturyzacji ani nie została ogłoszona jej upadłość; -
 - Stawający działający za Cedenta, zwany jest dalej „**Przedstawicielem Cedenta**”; -----
 - spółkę pod firmą: **QUANTUM PARK ŁÓDŹ** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Warszawie** (adres: 00-864 Warszawa, ulica Wspólna numer 62, REGON: 521990278, NIP: 5223225371), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000971120 („**Cesjonariusz**”), jako prezes zarządu powyższej spółki, ujawniony w tym charakterze w rejestrze przedsiębiorców, uprawniony do

- samodzielnej reprezentacji powyższej spółki, co wynika z wydruku z Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pobranej wg. stanu danych na dzień sporządzenia niniejszego aktu notarialnego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który to wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci, zapewniając, że nie zaszły żadne zmiany danych objętych obowiązkiem wpisu do rejestru, w szczególności nie został odwołany z pełnionej funkcji, jak również, że reprezentowana przez Niego spółka nie została postawiona w stan likwidacji ani restrukturyzacji ani nie została ogłoszona jej upadłość; -----
- Stawający działający za Cesjonariusza, zwany jest dalej „**Przedstawicielem Cesjonariusza**”. -----

Tożsamość Stawającego zastępcę notarialny stwierdził na podstawie wyżej powołanego i okazanego dokumentu tożsamości, zaś dane niewynikające z powołanego dokumentu na podstawie złożonego przez Stawającego oświadczenia. -----

Stawający oświadczył, że nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące unieważnieniem jego dowodu osobistego, o których mowa w art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych. -----

**UMOWA SPRZEDAŻY
PRAW I ROSZCZEŃ
Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ
UMOWA PRZEJĘCIA DŁUGU
ORAZ
PELNOMOCNICTWO**

§1.

1. Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że Cedent jako kupujący („**Kupujący**”) zawarł ze spółką pod firmą: DĄBROWA-REAL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi (adres: 93-249 Łódź, ulica Gojawczyńskiej numer 1/3), NIP: 7251742866, REGON: 472048024, KRS 0000274433) („**Sprzedający**”) umowy przedwstępne sprzedaży, objęte aktem notarialnym sporządzonym 23 listopada 2021 roku przez zastępcę notarialnego Michała Chowańca zastępcę Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A 16632/2021, zmienione następnie zmianą umów przedwstępnych sprzedaży objętych aktem notarialnym sporządzonym 14 kwietnia 2022 roku przez zastępcę notarialnego Michała Chowańca zastępcę Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A 5690/2022 (zwane dalej łącznie jako „**Umowy Przedwstępne**”). -----
2. Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że zgodnie z Umowami Przedwstępnymi:-----
 - 1) strony zobowiązały się w terminie do dnia 30 lipca 2022 roku („**Data Ostateczna**”) zawrzeć warunkową umowę sprzedaży („**Umowa Warunkowa 1**”) na podstawie której, Sprzedający **sprzeda** (z wyłączeniem skutku rzeczowego) pod warunkiem

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

rozwiązującym: wykonania przez miasto Łódź przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami co do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2 lub co do prawa udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 3, w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich Kupującemu przysługujące Sprzedającemu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi, Dzielnicy Łódź-Góra, województwie łódzkim, przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej numer 1/3, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143, o obszarze całej nieruchomości 1,5721 ha oraz prawo własności usytuowanego na powyższej nieruchomości budynku, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności dla których to praw Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00025102/0 („Nieruchomość 1”) za cenę w kwocie netto 7.800.000,00 zł powiększoną o należny podatek vat wg. stawki obowiązującej w chwili zawarcia Umowy Warunkowej 1 („Cena 1”), a Kupujący powyżej wskazane prawa pod powyższym warunkiem, za podaną Cenę 1 kupi;

2) strony zobowiązały się w terminie do Daty Ostatecznej zawrzeć umowę warunkową sprzedaży („Umowa Warunkowa 2”) na podstawie której Sprzedający sprzeda w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich Kupującemu przysługujące Sprzedającemu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi, Dzielnicy Łódź-Góra, województwie łódzkim, przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej numer 1/3, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 160/132, o sposobie korzystania „DR” - drogi, o obszarze 0,0807 ha, dla którego to prawa Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00166640/3, („Nieruchomość 2”) pod warunkiem nie wykonania przez miasto Łódź przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za cenę w kwocie netto 550.000,00 zł powiększoną o należny podatek vat wg. stawki obowiązującej w chwili zawarcia Umowy Warunkowej 2, („Cena 2”), a Kupujący powyżej wskazane prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 2, pod powyższym warunkiem, za podaną Cenę 2 kupi.

3) strony zobowiązały się w terminie do Daty Ostatecznej zawrzeć umowę warunkową sprzedaży („Umowa Warunkowa 3”) na podstawie której Sprzedający sprzeda w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich Kupującemu przysługujące mu udział wynoszący 41/100 części w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi, Dzielnicy Łódź-Góra, województwie łódzkim, przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej numer 1/3, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 160/131 sposób korzystania „DR - drogi”, o obszarze 0,9530 ha, dla którego to prawa Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00117620/9 („Nieruchomość 3”), pod warunkiem nie wykonania przez miasto Łódź przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za cenę w kwocie netto

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

1.650.000,00 zł powiększoną o należny podatek vat wg. stawki obowiązującej w chwili zawarcia Umowy Warunkowej 3 („Cena 3”), a Kupujący ww. udział w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 3 pod powyższym warunkiem, za podaną Cenę 3 kupi; -----

- 4) Kupujący **zapłacił** Sprzedającemu, kwotę w wysokości 246.000,00 zł (dwieście czterdzieści sześć tysięcy złotych) brutto, w tym 23% VAT, tytułem Zadatku za Nieruchomość 1, przelewem na rachunek Sprzedającego nr 34 1090 2705 0000 0001 4381 5513 i Sprzedający pokwitował odbiór tej kwoty; -----
- 5) Sprzedający wyraził zgodę na jednorazowe przeniesienie praw i obowiązków Kupującego wynikających z Umów Przedwstępnych na inną osobę, tj. inną spółkę z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez co stanie się ona podmiotem tych praw i obowiązków (Kupującym w rozumieniu Umów Przedwstępnych) a Sprzedający będzie zobowiązany do zawarcia z nią Umów Warunkowych 1- 3. Kupujący powiadomi Sprzedającego o przeniesieniu praw i obowiązków w terminie czternastu dni od zawarcia umowy, na mocy której to nastąpiło. Warunkiem, pod rygorem nieważności, skutecznego przeniesienia praw i obowiązków Kupującego na inny podmiot jest udzielenie przez ten podmiot pełnomocnictwa analogicznego do pełnomocnictwa zawartego w § 13 ust. 3 aktu notarialnego dokumentującego Umowy Przedwstępne. -----

§2.

1. Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że: -----
- 1) Cedent jest uprawniony do zawarcia i wykonania niniejszej umowy sprzedaży praw i przejęcia obowiązków wynikających z Umów Przedwstępnych; -----
- 2) prawa wynikające z Umowy Przedwstępnej przysługują Cedentowi; -----
- 3) Umowy Przedwstępne są ważne, pozostają w mocy i nie zostały do dnia dzisiejszego zmienione ani rozwiązane, a nadto żadna ze stron Umów Przedwstępnych nie odstąpiła od żadnej z Umów Przedwstępnych i Umowy Przedwstępne stanowią wiążące zobowiązanie Cedenta, egzekwowalne zgodnie z postanowieniami Umów Przedwstępnych, zaś przysługujące Cedentowi prawa nie są obciążone prawami osób trzecich, nie są objęte postępowaniem upadłościowym, naprawczym, restrukturyzacyjnym, likwidacyjnym ani egzekucyjnym, nie są również przedmiotem jakiegokolwiek sporu sądowego, jak również nie zostały przeniesione w całości lub części na rzecz osoby trzeciej, jak również osoba trzecia nie przejęła jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Umów Przedwstępnych; -----
- 4) prawa nie są sporne, ani co do zasady, ani co do wysokości; -----
- 5) sprzedaż praw i przeniesienie obowiązków Cedenta wynikających z Umów Przedwstępnych na rzecz Cesjonariusza nie sprzeciwia się ustawie ani właściwości zobowiązania, jak również nie narusza żadnych postanowień innej umowy, w szczególności prawa nie były przedmiotem jakiegokolwiek umowy wyłączającej lub ograniczającej możliwość zbycia Praw (*pactum de non cedendo*); -----
- 6) prawa nie są przedmiotem umowy przelewu bądź zobowiązania do dokonania takiego przelewu, nie są obciążone prawem osoby trzeciej ani nie zostały zajęte przez organ egzekucyjny; -----

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.



- 7) Cedent należycie wykonywał wszystkie zobowiązania wynikające z Umów Przedwstępnych i nie miało miejsce naruszenie Umów Przedwstępnych z powodu okoliczności, za które Cedent ponosi odpowiedzialność; zgodnie z najlepszą wiedzą Przedstawiciela Cedenta nie miało miejsca naruszenie Umów Przedwstępnych przez którąkolwiek z jej stron, z innych przyczyn; Cedent nie otrzymał od Sprzedającego żadnego zawiadomienia o naruszeniu przez Cedenta Umów Przedwstępnych; -----
 - 8) zawarcie niniejszej umowy sprzedaży praw i przejęcia obowiązków wynikających z Umów Przedwstępnych nie będzie powodowało uszczerbku dla wierzycieli Cedenta, nie uniemożliwi zaspokojenia roszczeń osób trzecich ani w żaden inny sposób nie będzie wpływało na prawa osób trzecich wynikające z postanowień art. 59 i art. 527 Kodeksu cywilnego; -----
 - 9) zawarcie niniejszej umowy sprzedaży praw i przejęcia obowiązków wynikających z Umów Przedwstępnych nie będzie powodowało naruszenia praw lub wymagało zgody jakiegokolwiek osoby na podstawie jakiegokolwiek umowy lub porozumienia, którymi Cedent jest związana ani zgody żadnego organu administracji publicznej; -----
 - 10) Cedent ujawnił Cesjonariuszowi i jego doradcom wszelkie dokumenty będące w posiadaniu Cedenta dotyczące stanu prawnego, stanu technicznego, środowiskowego, komercyjnego i podatkowego związanego z przedmiotami Umów Przedwstępnych, ---
 - 11) Cedent prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług i jest podatnikiem podatku od towarów i usług, niekorzystającym ze zwolnienia od tego podatku, zaś objęta niniejszym aktem notarialnym sprzedaż Praw opodatkowana jest podatkiem od towarów i usług. -----
2. Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że: -----
- 1) Cedent nie jest państwową osobą prawną; -----
 - 2) stosownie do tekstu jednolitego umowy spółki Cedenta, sporządzonego w systemie S24, oraz przepisów Kodeksu spółek handlowych na zawarcie niniejszej umowy, wymagane jest uzyskanie zgody zgromadzenia wspólników Cedenta; -----
 - 3) na zawarcie niniejszej umowy nie jest wymagane uzyskanie jakiegokolwiek innej zgody organu Cedenta lub osoby trzeciej; -----
 - 4) zgoda o której mowa w pkt 2) powyżej, została wyrażona w Uchwale Nr 1 wspólników spółki pod firmą: QUANTUM DEVELOPMENT 20 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 13 maja 2022 roku, **okazanej** przy niniejszym akcie notarialnym; -----
 - 5) ww. uchwała nie została do dnia dzisiejszego zmieniona uchylona, ani nie stwierdzono jej nieważności, nie toczy się również żadne postępowanie w powyższych sprawach; --
 - 6) Cedent nie jest „dużym przedsiębiorcą” w rozumieniu ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. -----
3. Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że: -----
- 1) Cesjonariusz jest uprawniony do zawarcia i wykonania niniejszej umowy sprzedaży praw i przejęcia obowiązków wynikających z Umów Przedwstępnych; -----
 - 2) Cesjonariuszowi znana jest treść Umów Przedwstępnych, -----
 - 3) stosownie do tekstu jednolitego umowy spółki Cesjonariusza, sporządzonego w systemie S24 w dniu 10 maja 2022 roku, **okazanego** przy niniejszym akcie notarialnym

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- oraz przepisów Kodeksu spółek handlowych na zawarcie niniejszej umowy, wymagane jest uzyskanie zgody zgromadzenia wspólników Cedenta;-----
- 4) na zawarcie niniejszej umowy nie jest wymagane uzyskanie jakiegokolwiek innej zgody organu Cesjonariusza lub osoby trzeciej; -----
 - 5) zgoda o której mowa w pkt 3) powyżej, została wyrażona w Uchwale Nr 1 wspólników spółki pod firmą: QUANTUM PARK ŁÓDŹ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 13 maja 2022 roku, **okazanej** przy niniejszym akcie notarialnym; ww. uchwała nie została do dnia dzisiejszego zmieniona uchylona, ani nie stwierdzono jej nieważności, nie toczy się również żadne postępowanie w powyższych sprawach; -----
 - 6) Cesjonariusz nie jest „dużym przedsiębiorcą” w rozumieniu ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych; -
 - 7) zawarcie niniejszej umowy sprzedaży praw i przejęcia obowiązków wynikających z Umów Przedwstępnych, nie będzie powodowało uszczerbku dla wierzycieli Cesjonariusza, nie uniemożliwi zaspokojenia roszczeń osób trzecich ani w żaden inny sposób nie będzie wpływało na prawa osób trzecich wynikające z postanowień art. 59 i art. 527 Kodeksu cywilnego; -----
 - 8) Cesjonariusz nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku.-----

§3.

1. Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że Cedent sprzedaje Cesjonariuszowi wszystkie prawa wynikające z Umów Przedwstępnych, za cenę w kwocie **5.000,00 zł netto**, tj. **6.150,00 zł brutto** („Cena Sprzedaży Praw”), a Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że Cesjonariusz oznaczone wyżej prawa za Cenę Sprzedaży Praw **kupuje**.-----
2. Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że Cesjonariusz w związku ze sprzedażą praw opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, stosownie do treści art. 519 i nast. Kodeksu cywilnego **przejmuje długi**, stanowiące ogół obowiązków Cedenta, wynikające z Umów Przedwstępnych, a Przedstawiciel Cedenta oświadcza, że **przyjmuje** powyższe przejęcie przez Cesjonariusza długów stanowiących ogół obowiązków Cedenta, wynikające z Umowy Przedwstępnej, na co Sprzedający Umowy Przedwstępnej wyraziła zgodę w §8 Umowy Przedwstępnej.-----

§4.

1. Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że Cesjonariusz zobowiązuje się zapłacić Cedentowi **Cenę Sprzedaży Praw**, przelewem na wskazany przez Przedstawiciela Cedenta w osobnym dokumencie rachunek bankowy Cedenta w terminie do dnia **31 grudnia 2023 roku**.
2. Przedstawiciel Cedenta wyraża zgodę na powyższy sposób zapłaty całej Ceny Sprzedaży Praw.-----
3. Strony postanawiają, że za dzień zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Cedenta.-----
4. W zakresie powyższego obowiązku polegającego na zapłacie kwoty **6.150,00 zł** w terminie do dnia **31 grudnia 2023 roku**, Przedstawiciel Cesjonariusza poddaje Cesjonariusza egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego wprost z aktu notarialnego, na rzecz Cedenta.-----

§5.

1. Strony potwierdzają, że w związku z zawartymi Umowami Przedwstępnymi oraz niniejszą umową, Cesjonariusz wstępuje w ogół praw i obowiązków Cedenta z Umów Przedwstępnych.
2. Strony oświadczają, że wszelkie korzyści i ciężary związane z nabywanymi prawami i przejmowanymi obowiązkami przechodzą na Cesjonariusza wraz z zawarciem niniejszej umowy i Cedent zrzeka się nieodwołalnie wszelkich roszczeń w stosunku do Strony Sprzedającej i/lub Cesjonariusza. -----

§6.

Zastępca Notarialny poinformował o treści: -----

- 1) art. 89, od 509 do 525 Kodeksu cywilnego dotyczącego przejęcia wierzytelności; -----
- 2) art. 56 kodeksu karnego skarbowego; -----
- 3) art. 777 §1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§7.

1. Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że **udziela** Bożennie Szczęsnej, PESEL 49083102348, nieodwołalnego **pełnomocnictwa** do złożenia w imieniu Cesjonariusza oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczeń przyszłych o przeniesienie użytkowania wieczystego/prawa własności wynikającego z Umów Przedwstępnych (tj: wykreślenie roszczeń o zwarcie Umowy Warunkowej 1, Umowy Warunkowej 2 i Umowy Warunkowej 3) przysługujących Cesjonariuszowi i ujawnionych na podstawie Umów Przedwstępnych oraz niniejszej umowy cesji).-----
2. Przedstawiciel Cesjonariusza oświadcza, że niniejsze pełnomocnictwo może być podstawą działania wyłącznie poczynwszy od dnia **07 sierpnia 2022 roku**. -----

§8.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać Stronom oraz Sprzedającemu w dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

§9.

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Cesjonariusz.-----

§10.

Opłaty wynoszą: -----

- 1) *wynagrodzenie notariusza na podstawie §3 i §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej* ----- 2.000,00 zł,
- 2) *podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 41 w zw. z art. 46 i art. 146aa pkt. 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług* ----- 460,00 zł,

Podane powyżej kwoty nie obejmuje kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----
Objęta niniejszym aktem notarialnym umowa sprzedaży praw oraz przejęcia obowiązków, jako podlegająca opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy.

Repertorium A Nr 8.135.../2022

Wypis niniejszy wydano stronie. -----

Pobrano: -----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 272) --

42 zł

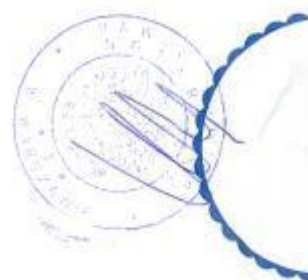
2) podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106) -----

9,66 zł

Warszawa, dnia 13 maja 2022 roku.



Martyna Skóra
Notariusz



Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

7. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

UMOWA

o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 17 maja 2022 r. w Warszawie pomiędzy:

Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres ul. Wspólna 62 00-864 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000971120, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości, REGON: 521990278, NIP: 5223225371

reprezentowaną przez:

Witolda Bezmienowa – Prezesa Zarządu, e-mail: bezmienow@quantumparklodz.pl

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS, określaną dalej jako **Emitent**,

a

PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310,

reprezentowaną przez:

Piotra Skrzyneckiego – Prezesa Zarządu, e-mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS,

określanym dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 6.000.000 (sześciu tysięcy) Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A m. in. poprzez: (1) ustanowienie zastawu na udziałach Emitenta, (2) ustanowienie Hipoteki, (3) zawarcie Umowy Wekslowej,
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

Artykuł 1. Definicje.

1. użytym w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
 - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu** - PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz Administratora Zabezpieczeń, jako zastępca pośredni

 strona 1/5

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie działa jako **Administrator Hipoteki**. W zakresie określonym treścią art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie działa jako **Administrator Zastawu**;

- b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oznacza (1) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A złożone z tytułu wystawienia weksla i zawarcia Umowy Wekslowej oraz (2) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A i ograniczone do Nieruchomości, złożone z tytułu ustanowienia Hipoteki;
- c. **Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej odsetek od przydzielonych Obligacji Serii A za wszystkie okresy odsetkowe, złożone przez Poręczyciela, z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- d. **Akt Poddania się Egzekucji Wspólnika Emitenta** - oświadczenie Wspólnika Emitenta, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, ograniczone wyłącznie do Udziałów Emitenta, złożone z tytułu ustanowienia Zastawu Rejestrowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- e. **Emitent** - Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres ul. Wspólna 62 00-864 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000971120, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł, opłaconym w całości, REGON: 521990278, NIP: 5223225371;
- f. **Hipoteka** - oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym;
- g. **Nieruchomość 1** - oznacza prawo użytkowania wieczystego działek gruntowych nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 o łącznej powierzchni 1,5721 ha położonych w Łodzi przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej 1/3, oraz prawo własności położonego na tym gruncie budynku, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00025102/0;
- h. **Nieruchomość 2** - oznacza prawo użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 160/132 o powierzchni 0,0807 ha położonej w Łodzi przy ulicy Poli Gojawiczyńskiej 1/3, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00166640/3;
- i. **Nieruchomości** - oznacza Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 łącznie;
- j. **Obligacje Serii A** - emitowane w serii papiery wartościowe, w których

strona 2/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonych świadczeń, przy czym emisja odbywać się będzie na podstawie uchwały zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Warunków Emisji Obligacji, zaś obligacje posiadać będą następujące cechy:

- i. brak formy dokumentu,
 - ii. ilość do 6.000 (sześć tysięcy) sztuk,
 - iii. wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc) zł,
 - iv. oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 9,25 % (dziewięć procent 25/100) rocznie, płatne kwartalnie,
 - v. termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym dnia 30 listopada 2023 r.;
- k. **Obligatariusz** - osoba, będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii A;
- l. **Poręczenie** - poręczenie cywilne Poręczyciela wobec Administratora Zabezpieczeń, za zapłatę (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI Okresy Odsetkowe oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania, realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń do kwoty 150.00,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł, ustanowione na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem;
- m. **Poręczyciel** - Sylwia Bezmienow, ul. Żłota 44 m. 445 00 - 120 Warszawa, PESEL: 83101207983, D.O. DCA 995271;
- n. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii A** - projekt z dnia 13 maja 2022 r. Warunków Emisji Obligacji Serii A, aktualny na dzień zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń;
- o. **Udziały Emitenta** - 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólnika Emitenta;
- p. **Umowa Administratora Zabezpieczeń** - ta umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
- q. **Umowa Wekslowa** - umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A;
- r. **Umowa Poręczenia** - umowa zawarta między Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem, na mocy której Poręczyciel udziela Poręczenia;
- s. **Umowa Zastawu Rejestrowego** - umowa, na mocy której w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Wspólnik ustanowi Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A;
- t. **Ustawa o Obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.];
- u. **Ustawa o Zastawie Rejestrowym** - oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.];
- v. **Warunki Emisji Obligacji Serii A** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii A, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii A;
- w. **Weksel** - weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na

 strona 3/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- x. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności:
- roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji,
 - roszczenie o zapłatę świadczenia P,
 - roszczenie o zapłatę ekwiwalentu odsetkowego,
 - roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji,
 - roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności,
 - koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
- y. **Wspólnik Emitenta** - Sylwia Bezmienow, zam. ul. Złota 44 m. 445 00 - 120 Warszawa;
- z. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie weksel Emitenta wraz z umową wekslową, oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji, Poręczenie Witolda Bezmienowa, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Witolda Bezmienowa, Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta, oświadczenie Wspólnika Emitenta o poddaniu się egzekucji, hipotekę na Nieruchomości, oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości;
- aa. **Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta** - oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na Udziałach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. Wskazane w ust. 1 określenia używane są również odpowiednio w liczbie pojedynczej i liczbie mnogiej. W przypadku, gdy Umowa odwołuje się do danego określenia w liczbie mnogiej, rozumieć przez to należy również odwołanie do liczby pojedynczej.
3. Terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, oznaczają terminy zdefiniowane w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A,
4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii A, po ich przyjęciu.
5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii A zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii A. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii A przewidywały inne niż przewidziane Umową Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

1. Emitent oświadcza, że:
- do dokonania emisji Obligacji Serii A oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy jest potrzebna uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta; Emitent przekaze Administratorowi Zabezpieczeń egzemplarz takiej uchwały w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń,
 - umowa spółki Emitenta nie przewiduje uzyskania zgody zgromadzenia wspólników na ustanowienie zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu,
 - Poręczyciel zawarł umowę majątkową małżeńską w dniu 27 sierpnia 2021 r. n podstawie której ustanowił ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej (stwierdzona aktem notarialnym sporządzonym przed Michałem Chowańcem zastępcą Pawła Sawickiego notariusza w Warszawie za nr rep A 12416/2021) i pozostaje w niej obecnie,



strona 4/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- d. umowa spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody zgromadzenia wspólników na ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach; Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń egzemplarz takiej uchwały w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości,
 - e. co do Poręczyciela, Emitenta, Wspólnika Emitenta nie toczą się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłyby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
 - f. nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
 - g. Poręczyciel, Emitent, Wspólnik Emitenta nie posiadają zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
 - h. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących Wspólnikowi Emitenta do Udziałów Emitenta, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, skierowanych do Przedmiotu Zastawu, ani też wobec Wspólnika Emitenta nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłyby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności Zastawu Rejestrowego,
 - i. Nieruchomości nie są zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 954 ze zm.),
 - j. Nieruchomości, poza prawami i roszczeniami ujawnionymi w ich księgach wieczystych, nie są obciążone jakimikolwiek prawami rzeczowymi, osobistymi lub roszczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej oraz służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu, ani też nie zostały zawarte umowy lub dokonane inne czynności prawne które mogłyby skutkować obciążeniem Nieruchomości takimi prawami lub roszczeniami,
 - k. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących obecnym właścicielom do Nieruchomości, spory co do przebiegu jej granic i posiadania, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparywacyjnych skierowanych do Nieruchomości lub ich części,
 - l. Nieruchomości nie są zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu ustawy z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 954 ze zm.),
 - m. na Nieruchomościach nie znajdują się jakiejkolwiek obiekty archeologiczne, paleontologiczne lub pomniki przyrody.
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta.
3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Umowie Administratora Zabezpieczeń, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.

Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń, Administratora Zastawu, Administratora Hipoteki.

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania

 strona 5/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Zabezpieczeń.

2. Na podstawie art. 29, art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie:
 - a. w zakresie Hipoteki - Administratorem Hipoteki,
 - b. w zakresie Zastawu Rejestrowego - Administratorem Zastawu,
 - c. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii A, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
3. Zabezpieczenia będą wspólne dla tych wynikających z obligacji kolejnych serii Emitenta w przypadku spełnienia przez Emitenta łącznie następujących warunków:
 - a. zawarcia przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń umowy o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii przed planowaną przez Emitenta emisją lub emisjami;
 - b. odpowiedniej modyfikacji Umowy w celu uwzględnienia przyszłych zabezpieczeń wierzytelności wynikających z obligacji kolejnych serii w terminie 5 (pięciu) dni od dnia podjęcia uchwały zarządu Emitenta w sprawie przydziału obligacji kolejnych serii,
 - c. spełnienie wymagań wynikających z Warunków Emisji Serii A oraz warunków emisji obligacji kolejnej serii.
4. Łączna wartość nominalna obligacji wszystkich emisji, o których mowa w ust. 3, łącznie z emisją Obligacji Serii A, nie przekroczy kwoty 13.500.000,00 (trzydzieści milionów pięćset tysięcy 00/100) zł. Równorzędność oznacza, że kwoty uzyskane z zaspokojenia Zabezpieczeń będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje wyemitowane w ramach powyższego planu i w stosunku do egzekwowanych jednocześnie wierzytelności (z wyjątkiem sprzedaży przedmiotów zabezpieczeń rzeczowych, z których uzyskane kwoty będą rozdzielane proporcjonalnie na wszystkie obligacje). Za równorzędne uznawane będą zarówno wpisy o równym prawie zaspokojenia kolejnych hipotek, jak i wpisanie łącznie wierzytelności z obligacji opisywanych serii w jednej hipotece. Zasada ta odnosi się również do zastawu rejestrowego.
5. W celu realizacji powyższych założeń Administrator Zabezpieczeń zobowiązany i uprawniony będzie do składania odpowiednich oświadczeń.

Artykuł 4. Organizacja Współpracy.

1. Strony komunikowały się będą z adresów e-mail wskazanych w petitum Umowy.
2. Strony ustalają, że dokumenty i informacje otrzymane z adresów e-mail wskazanych w ust. 3 uważane będą za oświadczenie woli bądź wiedzy Administratora Zabezpieczeń i odpowiednio Emitenta i będą wiążące dla Stron (dokumentowa forma oświadczeń woli i wiedzy). Zasada ta nie odnosi się do oświadczeń, dla których Umowa lub przepisy prawa wymagają formy pisemnej lub formy szczególnej.
3. Dodatkowo, celem bieżącej komunikacji oraz przesyłania dokumentów rozliczeniowych Strony wyznaczają następujące osoby:
 - a. Administrator Zabezpieczeń: Paweł Kruk: pawel.kruk@pskrp.pl,
 - b. Emitent: _____,
4. Strony wyrażają wzajemnie zgodę na przysyłanie informacji, w tym dokumentów i skanów dokumentów, na wskazane w ust. 1 i 3 adresy e-mail. Strony we własnym



strona 6/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

zakresie podejmują działania zmierzające do zachowania poufności korespondencji elektronicznej.

Artykuł 5. Obowiązki Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się, aż do chwili zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, do:
 - a. podejmowania wszelkich przewidzianych prawem działań, aby Udziały Emitenta oraz Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - b. sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy, realizacją oraz wykreśleniem Zabezpieczeń,
 - c. zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania Nieruchomości.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy.
3. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2 obejmuje w szczególności:
 - a. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, stosownie do postanowień punktu 14 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A,
 - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
 - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A,
 - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii A w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
 - e. Informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta i Poręczyciela.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12, 14 - 16 Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń 1 (jeden) wypis każdego aktu.

Artykuł 6. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń. Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Zwolnienie Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii A uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12, 14 - 16.
3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.

 strona 7/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
 - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
 - b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - c. świadczenie P,
 - d. ekwiwalent odsetkowy,
 - e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii A,
 - f. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji Serii A,
- z tym zastrzeżeniem, że należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii; w przypadku gdy suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku prowadzenia egzekucji poprzez sprzedaż Nieruchomości lub poprzez sprzedaż Udziałów Emitenta zaspokojeniu lub zabezpieczeniu (w wypadku braku wymagalności) podlegają wszystkie zabezpieczone Hipoteką lub Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta Wierzytelności Zabezpieczone stosunkowo do każdej z nich; zabezpieczenie będzie polegać na tym, że Administrator Zabezpieczeń zatrzyma przypadające na daną wierzytelność uzyskane kwoty (jako ekwiwalent hipoteki lub zastawu) do dnia jej wymagalności, po którym wyda uprawnionym te środki, stosownie do treści ust. 6,
- oraz z zastrzeżeniem równorzędności Zabezpieczeń, o którym mowa w art. 3 ust 3 - 5 Umowy Administratora Zabezpieczeń i p. 7.5.6 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A.
6. Uzyskane kwoty, z zastrzeżeniem ust. 5 lit. a, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatności, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii A. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.
7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów, w tym w szczególności opłat sądowych, egzekucyjnych, wynagrodzeń biegłych i innych wydatków niezbędnych do wykonania Umowy, ani też organizowania finansowania tych wydatków i kosztów.
8. Zwolnienie Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem art. 15 ust. 9, nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wygaśnięcia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tego faktu (doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń dokumentu wystawionego przez Agenta Emisji lub KDPW S.A., stwierdzającego wygaśnięcie zobowiązań z Obligacji Serii A lub wykreślenie wszystkich Obligacji Serii A z depozytu.
9. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
10. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy.
11. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
12. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku

strona 8/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- Emitenta, Poręczyciela i przedmiotów zabezpieczenia.
13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
 14. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta lub podmiotu trzeciego, który czynności takiej nie dokonał.
 15. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za czas trwania procesów sądowych, egzekucyjnych i administracyjnych.

Artykuł 7. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:
 - a. wynagrodzenie za czynności poprzedzające emisję (kontrola warunków emisji w zakresie zabezpieczeń, projekty umów i porozumień w zakresie zabezpieczeń) oraz ustanowienie Zabezpieczeń;
 - b. pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń:
 - i. _____ zł miesięcznie, w wymiarze do _____ godzin;
 - ii. _____ zł za godzinę, w wypadku przekroczenia w danym miesiącu wskazanego wyżej limitu, _____
 - c. wynagrodzenie z tytułu podjęcia czynności zmierzających do wykonania zabezpieczenia (zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych): _____ zł za każdą rozpoczętą procedurę zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - d. wynagrodzenie z tytułu zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy: w kwocie równej wydatkom Administratora Zabezpieczeń poniesionym na zorganizowanie i przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy, _____ zł z tytułu wynagrodzenia za organizację Zgromadzenia Obligatariuszy oraz wynagrodzenia godzinowego za prowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy w kwocie _____
 - e. do wynagrodzenia zostaną doliczone wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z wykonaniem Umowy Administratora Zabezpieczeń.
2. Wynagrodzenie jest płatne z zachowaniem następujących zasad:
 - a. podane kwoty wynagrodzeń stanowią kwoty netto i zostaną powiększone o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury; zmiana stawki podatku nie stanowi zmiany Umowy,
 - b. Strony zgadzają się na przysyłanie faktur i innych rozliczeń na adresy e-mail wskazane w art. 4,
 - c. termin płatności wynosi 7 dni od daty wystawienia faktury VAT dotyczącej konkretnego wynagrodzenia, a w razie wątpliwości rozstrzyga data wysłania faktury na wskazany w art. 4 e-mail, przy czym:
 - i. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit a. zostanie wystawiona z chwilą zawarcia Umowy,
 - ii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit b. będzie wystawiana co miesiąc z dołu, począwszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii A,
 - iii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. c. będzie wystawiana z datą wyegzekwowania należnej kwoty z Zabezpieczeń, przy czym Administrator Zabezpieczeń ma prawo dochodzenia należnej kwoty z Zabezpieczeń,

 strona 9/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- iv. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. d. będzie wystawiana w terminie 7 (siedmiu) dni po odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji Serii A zwołanego lub przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń.
- 3. Rozliczenia między Stronami następują wyłącznie przelewem bądź przekazem pocztowym na wskazany przez drugą Stronę rachunek bankowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zaspokojenia należności Administratora Zabezpieczeń z kwot uzyskanych z egzekucji płatność następować będzie przez potrącenie z przekazywaną Emitentowi odzyskaną kwotą.
- 4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii A.
- 5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii A, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 8. Pozostałe postanowienia.

- 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia zapłaty całej kwoty Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za pisemnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem punktu 15 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A, przy czym każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę jedynie z ważnych powodów, które każda ze Stron powinna podać w wypowiedzeniu. Strony uznają, że:
 - a. brak zapłaty chociażby części należnego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na zapłatę wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym Emitentowi, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Administratora Zabezpieczeń,
 - b. niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Administratora Zabezpieczeń do wykonania tego obowiązku i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na ich wykonanie wyznaczonego w tym wezwaniu obowiązku, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.
- 3. W przypadku niedojścia emisji Obligacji Serii A do skutku, Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron, z tym zastrzeżeniem, że Emitent zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 lit. a.
- 4. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
- 5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
- 6. Umowa podlega prawu polskiemu.

Artykuł 9. Weksel Emitenta i Umowa Wekslowa

- 1. Emitent celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń Umowy Wekslowej (porozumienia wekslowego), na mocy której upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla i wyda mu 1 (jedną) sztukę Weksla in blanco z własnego wystawienia, w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału Obligacji Serii A. Umowa zostanie zawarta oraz weksel zostanie wydany najpóźniej do Dnia Przydziału.

 strona 10/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

2. Umowa Wekslowa oraz Weksel zawierać będą postanowienia:
- a. data wystawienia Weksla będzie datą zawarcia Umowy Wekslowej,
 - b. jako remitent zostanie wskazany Administrator Zabezpieczeń,
 - c. dodatkowa klauzula na wekslu: bez protestu,
 - d. termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel będzie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - e. Weksel zawierać będzie klauzulę „nie na zlecenie” lub równoznaczną, skutkiem, której niemożliwe będzie przenoszenie weksla przez indos,
 - f. jako datę płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać datę wg własnego wyboru, nie późniejszą jednak niż data przedawnienia zobowiązań z Obligacji Serii A Emitenta,
 - g. jako miejsce płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać dowolne miejsce znajdujące się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
 - h. jako sumę wekslową Administrator Zabezpieczeń wpisać może sumę, która nie będzie przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej objętych Obligacji Serii A Emitenta,
 - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii A Emitenta, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji Serii A Emitenta z Depozytu.

Artykuł 10. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wekslowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 §1 pkt 5) KPC z całego majątku Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności wekslowych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 104] z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych (wierzytelności wekslowych) w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 lit a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.


strona 11/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Artykuł 11. Poręczenie Poręczyciela.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel zawrze z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Poręczenia, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, na mocy której Poręczyciel zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty, w wypadku gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał: (1) wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za III - VI okresy odsetkowe oraz (2) kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń. Poręczenie zostanie udzielone do sumy odpowiadającej 100 % (sto procent) łącznej wartości nominalnej odsetek za III - VI okresy odsetkowe od przydzielonych Obligacji Serii A powiększone o kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł, na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
2. W przypadku gdy ostatecznie przyjęte Warunki Emisji Obligacji Serii A Emitenta przewidywać będą dalej idące obowiązki Poręczyciela rozstrzygająca będzie treść Warunków Emisji Obligacji Serii A.
3. Poręczenie wygasa z chwilą zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

Artykuł 12. Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Poręczyciel, po zawarciu Umowy Poręczenia, złoży w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej sumie 100 % (sto procent) łącznej wartości nominalnej odsetek za III - VI okresy odsetkowe od przydzielonych Obligacji Serii A powiększonej o kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł.
2. Oświadczenie to zawierać będą postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Poręczyciela wskazany w Umowie Poręczenia,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Poręczyciela, niezależnie od wysokości wymagalnych wierzytelności zabezpieczonych Poręczeniem w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie, a także - zabezpieczenie kosztów ustanowienia, utrzymania realizacji i zniesienia Zabezpieczeń.

Artykuł 13. Zastaw Rejestrowy na Udziałach Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Wspólnik Emitenta zawrze z Administratorem

strona 12/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- Zastawu, w terminie 5 (pięciu) dni od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, Umowę Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta.
2. Emitent zapewnia, że Udziały Emitenta nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Zastawem Rejestrowym na Udziałach Emitenta, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta.
 3. Zasadnicza treść umowy Zastawu Rejestrowego przewidywać będzie postanowienia:
 - a. najwyższa suma zabezpieczenia wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A,
 - b. zakazujące zbycia Przedmiotu Zastawu,
 - c. nakazujące ujawnienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta w księdze udziałów Emitenta,
 - d. brak prawa głosu dla zastawnika (Administradora Zastawu),
 - e. zakazujące umorzenia Udziałów Emitenta przed terminem zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - f. przewidujące zaspokojenie zastawnika (Administradora Zastawu) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Udziałów Emitenta lub w trybie licytacji, przy czym decyzja o sposobie zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych należy do Administradora Zastawu,
 - g. w przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność wartość Udziałów Emitenta zostanie oszacowana przez wskazanego przez Administradora Zabezpieczeń biegłego rewidenta,
 - h. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawcy lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii A lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej,
 4. Wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta zostanie złożony do właściwego sądu niezwłocznie po zawarciu umowy Zastawu Rejestrowego, w terminie nie późniejszym niż 3 (trzy) dni od dnia zawarcia Umowy Zastawu Rejestrowego. Każda ze Stron oraz Wspólnik Emitenta ma obowiązek podejmować wszystkie wymagane stanem sprawy czynności faktyczne i prawne mające na celu wpis Zastawu Rejestrowego na Udziałach Emitenta do rejestru zastawów oraz wpisy późniejszych modyfikacji zastawu.
 5. W wypadku zmian Umowy Zastawu Rejestrowego, Strony ujawnią zmiany, w tym poprzez zmianę wpisu zastawu lub zmianę treści wpisu w księdze udziałów, niezwłocznie po dokonaniu tych zmian.

Artykuł 14. Oświadczenie Wspólnika Emitenta o poddaniu się egzekucji.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Zastawu Rejestrowego, Wspólnik Emitenta złoży, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako zastawcy na rzecz Administradora Zastawu, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z Udziałów Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administradora Zastawu decyzji o skierowaniu wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administradora Zabezpieczeń wskazane w art. 7 ust. 1 lit c) do egzekucji z Udziałów Emitenta, przy czym do udowodnienia tego zdarzenia wystarczy złożenie przez Administradora Zastawu oświadczenia w formie z podpisem



strona 13/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

- notarialnie poświadczonym,
- b. określające termin, do którego Administrator Zastawu może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zastawu do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zastawu bez ograniczeń.
3. Administrator Zastawu ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Wspólnika Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji z Udziałów Emitenta w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

Artykuł 15. Hipoteka na Nieruchomościach.

1. Emitent zobowiązuje się do złożenia, w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, o której mowa w p. 7.4.2 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A, oświadczenia w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach. Suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
2. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego nie będą uprawnione do cofnięcia wniosku o wpis Hipoteki.
3. Emitent zobowiązuje się do tego, że hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym. Emitent zobowiązuje się do tego, że przed złożeniem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, Emitent ani żaden inny podmiot niełoży oświadczenia o ustanowieniu innej hipoteki na Nieruchomościach.
4. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Przydziału.
5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość nie zostanie obciążona jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki, z zastrzeżeniem postanowień Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz art. 3 ust. 3 - 5 Umowy Administratora Zabezpieczeń - dotyczących równorzędności Hipoteki.
6. Wniosek o wpis Hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
7. Administrator dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
8. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
9. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.

Artykuł 16. Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości.

1. Emitent zobowiązuje się do złożenia, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu



strona 14/15

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Hipoteki na Nieruchomości, w terminie 5 (pięciu) dni od Dnia Przydziału Obligacji Serii A, oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z Nieruchomości, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie podjęcie przez Administratora Hipoteki decyzji o skierowaniu wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 7 ust. 1 lit c do egzekucji z Nieruchomości, przy czym do udowodnienia tego zdarzenia wystarczy złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Hipoteki do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.
3. Administrator Hipoteki ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji z Nieruchomości w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.



Za Emitenta:
Witold Bezimienow – Prezes Zarządu



Za Administratora Zabezpieczeń:
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

8. FORMULARZ ZAPISU

Formularz Zapisu na Obligacje Serii A Quantum Park Łódź sp. z o.o.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii A spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii A emitowane są na mocy Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii A. Obligacje Serii A przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii A oraz niniejszym Formularzu Zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

DANE INWESTORA			
RODZAJ INWESTORA	<input type="checkbox"/> Osoba fizyczna <input type="checkbox"/> Osoba prawna		
IMIĘ I NAZWISKO (osoba fizyczna) NAZWA wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
OSOBA PRAWNA			
NIP		REGON	
KRS			
DANE TELE KONTAKTOWE			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			

DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA/ REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ			
IMIĘ I NAZWISKO			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			

DANE ZAPISU

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM		CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1 000,00 PLN
LICZBA OBLIGACJI SŁOWNIE			
KWOTA WPŁATY NA OBLIGACJE (iloczyn liczby Obligacji i jednostkowej ceny emisyjnej wynoszącej 1 000,00 PLN)			
SŁOWNIE KWOTA WPŁATY			

FORMA OPŁACENIA ZAPISU	
Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN. Wpłata na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii A Quantum Park Łódź sp. z o.o.- (imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora)

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA	
<input type="checkbox"/>	proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: prowadzonym w biurze / domu maklerskim:
<input type="checkbox"/>	brak wskazania rachunku papierów wartościowych (rachunek Sponsora emisji)

Uwaga:

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych Inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia Formularza Zapisu ponosi Inwestor.

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Quantum Park Łódź sp. z o.o. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym.
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Oświadczam, że zobowiązuje się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajdź tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożylem/am zapis na Obligacje albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.

Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokata) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Klauzula informacyjna: Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że Quantum Park Łódź sp. z o.o. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji Serii A (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO) oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych wynikającego z obowiązujących Administratora danych przepisów prawa, w tym w szczególności związanego z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii A (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przysługują Państwu następujące prawa: 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; 3) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; 4) prawo do przenoszenia danych; 5) Prawo do wycofania udzielonej zgody w dowolnym momencie. Wycofanie to nie wpływa jednak na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem; 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych). Potwierdzam, że zostałem poinformowany, że moje dane osobowe mogą zostać przekazane i przetwarzane przez PCDM, Administratora Zabezpieczeń, Agenta Emisji, Agenta Płatniczego, Sponsora Emisji i inne podmioty i instytucje w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji i ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz na rachunkach papierów wartościowych, w szczególności przez firmy inwestycyjne, na których rachunkach zostaną zapisane Obligacje Serii A oraz upoważniam te podmioty i instytucje do otrzymania i przetwarzania tych informacji. Administrator będzie przetwarzał dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celu, w jakim zostały zebrane, a po tym czasie przez okres wymagany przez przepisy prawa lub dla realizacji ewentualnych roszczeń, jakie może podnosić administrator i jakie mogą być podnoszone wobec administratora.

data i podpis osoby zapisującej się na Obligacje lub jej pełnomocnika	data i podpis Pracownika/Agenta Prosper Capital Dom Maklerski

9. WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
(adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa):

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: obligacje@pcdm.pl

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	Al. Jana Pawła II 11
4	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Migdałowa 4 lok. 26/4
5	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
6	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
7	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
8	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
9	Lubin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
10	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
11	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
12	Sopot – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Lipowa 12

10. OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu	PS Zabezpieczenia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, o kapitale zakładowym 10.000 zł, opłaconym w całości, posługująca się adresem e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl , działająca jako administrator zabezpieczeń, administrator zastawu oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii A równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Emisji	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Przekroczenia	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 30 listopada 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii A poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Działka drogowa	Oznacza nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Gojawczyńskiej, stanowiącą działkę ewidencyjną o numerze 160/131, o łącznej powierzchni wynoszącej 0,9530 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/000117620/9.
Emitent, Spółka	Quantum Park Łódź sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Wspólna 62, 00-864 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971120, o numerze NIP: 5223225371, REGON: 521990278, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł, opłaconym w całości.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Hipoteka	Oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach oraz art. 65 i 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A, na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym.
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Inwestycja	Oznacza centrum handlowe składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m ² , które zgodnie z założeniami Emitenta ma zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.
Inwestycja Alternatywna	Oznacza centrum handlowe składające się z Budynku A o powierzchni około 5.270,00 m ² oraz Budynku B o powierzchni około 1278 m ² , które zgodnie z założeniami Emitenta – w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wniosek złożony dnia 12 kwietnia 2022 roku - może, zamiast Inwestycji, zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Obligacje Serii A	Do 6.000 (sześciu tysięcy) Obligacji Serii A Emitenta, wyemitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku.
Obligacje	
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii A.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii A, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji i pkt 4 Rozdziału IV Memorandum.
Nieruchomość 1	Oznacza nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Gojawiczyńskiej, składającą się z działek ewidencyjnych o numerach 160/113, 160/114, 160/124, 160/125 i 160/143, o łącznej powierzchni wynoszącej 1,5721 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00025102/0.
Nieruchomość 2	Oznacza nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Gojawiczyńskiej, stanowiącą działkę ewidencyjną o numerze 160/132, o powierzchni wynoszącej 0,0807 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW LD1M/00166640/3.
Nieruchomości	Oznacza łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2.
Park Handlowy	Oznacza projektowane centrum handlowe (niezależnie od tego, czy Emitent pozyska pozwolenie na budowę Inwestycji, czy też Inwestycji Alternatywnej), które ma zostać wybudowane w Łodzi na działkach nr 160/113, 160/114, 160/124, 160/125, 160/143 objętych KW nr LD1M/00025102/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oraz na działce nr 160/132 objętą KW nr LD1M/00166640/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi i którego projekt zamierza odsprzedać Emitent poprzez zbycie udziałów w Emitencie lub prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.
Poręczyciel	Sylvia Bezmienow – Prezes Zarządu, legitymująca się nr PESEL: 83101207983.
Pozwolenie na budowę 1	Decyzja administracyjna, którą Emitent zamierza pozyskać w stos. do Nieruchomości zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku A o pow. około 5.270,00 m ² i wykonanie robót budowlanych, która zostanie złożona w oparciu o decyzję administracyjną nr DAR-UA-X.783.2020 o warunkach zabudowy z dn. 2 czerwca 2020 roku, która została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi.
Pozwolenie na budowę 2	Decyzja administracyjna, którą Emitent zamierza pozyskać, na mocy, której zatwierdzony zostanie projekt budowlany oraz udzielone zostanie pozwolenie na budowę Inwestycji Alternatywnej (tj. składającej się z budynku A o pow. około 5.270,00 m ² oraz budynku B o pow. ok 1278 m ²) i wykonanie robót budowlanych i która to zostanie złożona wg decyzji Emitenta zamiast Pozwolenia na budowę 1 tylko i wyłącznie w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wniosek o ustalenie warunków zabudowy, który został złożony dnia 12 kwietnia 2022 roku w stos. do Nieruchomości.
Przedmiot Zastawu	
Udziały Emitenta	Oznacza udziały Emitenta, czyli 100 (sto) udziałów w spółce Emitenta o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt 00/100) zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) zł i należących w dacie zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń do Wspólnika.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii A.
Uchwała Zgromadzenia Wspólników	Uchwała nr 3/05/2022 Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z emisji Obligacji Serii A.
Umowa Finansowania	Oznacza umowę pożyczki z dnia 17 maja 2022 roku zawartą pomiędzy Emitentem a Sylwią Bezmienow (Wspólnikiem) celem dokapitalizowania Spółki kwotą w wysokości 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Podstawowe parametry umowy: (i) oprocentowanie 5% rocznie, (ii) termin wypłaty kwoty objętej pożyczką - do dnia 17 maja 2022 roku, (iii) termin zwrotu pożyczki przez Emitenta - do dnia 31 marca 2023 roku. Umowa Finansowania została zawarta celem zabezpieczenia bieżących kosztów działalności Spółki, w tym należności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A.
Umowa Spółki	Umowa Spółki Emitenta.
Umowa Wekslowa	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
Umowa Zastawu Rejestrowego	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Wspólnik ustanowi Zastaw Rejestrowy na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A na Przedmiocie Zastawu, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji dotyczących równorzędności Zastawu Rejestrowego.
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.].
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Wierzytelności Zabezpieczone	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii A wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii A, w szczególności: <ul style="list-style-type: none">a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji,d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.
Wspólnik	Sylwia Bezmienow legitymująca się nr PESEL: 83101207983.
Zastaw, Zastaw Rejestrowy	Oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na udziałach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A oraz Obligacji Serii A.

Memorandum Informacyjne Quantum Park Łódź sp. z o.o.

Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Quantum Park Łódź sp. z o.o.
Zapis na Obligacje	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii A.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.