

## MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o wartości nominalnej  
1.000 złotych każdej spółki Arche S.A. z siedzibą w Warszawie  
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

### PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

### I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 12.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii J**”) każda, spółki Arche S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

#### 1.1. Informacje o emitencie

<b>Nazwa (firma):</b>	„ARCHE” spółka akcyjna
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
<b>Telefon:</b>	(22) 319 - 80 - 80
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	arche@arche.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.arche.pl
<b>Numer KRS:</b>	0000831001
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego:</b>	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>REGON:</b>	710021277
<b>NIP:</b>	821-163-93-35
<b>KOD LEI</b>	2594008QTULSKO4V5607

#### 1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

#### 1.3. Informacje 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 prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

Rejestr zobowiązań emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

#### 1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 12.000 (dwanaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii J Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

**1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

**1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**1.7. Informacja odnośnie oferty**

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

**1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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 takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji w wysokości 4,8711 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

**1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>

<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

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

**1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 13 października 2022 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną podane w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, 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 zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Informacje o emitencie .....	2
1.2.	Informacje o oferującym .....	2
1.3.	Informacje 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
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	2
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty .....	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum .....	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji .....	3
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	4
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem .....	9
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy .....</i>	<i>9</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną .....</i>	<i>10</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa .....</i>	<i>10</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów .....</i>	<i>11</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi .....</i>	<i>11</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>12</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego .....</i>	<i>12</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo .....</i>	<i>13</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko cen produktów i towarów .....</i>	<i>13</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko związane z płynnością .....</i>	<i>13</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....</i>	<i>14</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji .....</i>	<i>14</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji .....	14
2.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>	<i>14</i>
2.2.2.	<i>Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji .....</i>	<i>15</i>
2.2.3.	<i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>	<i>16</i>
2.2.4.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....</i>	<i>17</i>
2.2.5.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....</i>	<i>18</i>

2.2.6.	<i>Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem .....</i>	18
2.2.7.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń .....</i>	18
2.2.8.	<i>Ryzyko nieprzydzielenia obligacji .....</i>	19
III.	<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>20</b>
IV.	<b>DANE O EMISJI.....</b>	<b>22</b>
4.1.	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. ....	22
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści .....	22
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	22
4.3.1.	<i>Wysokość oprocentowania.....</i>	22
4.3.2.	<i>Terminy, od których należy się oprocentowanie .....</i>	23
4.3.3.	<i>Terminy ustalania praw do oprocentowania .....</i>	24
4.3.4.	<i>Terminy wypłaty oprocentowania.....</i>	24
4.3.5.	<i>Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....</i>	25
4.3.6.	<i>Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....</i>	25
4.3.7.	<i>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 .....</i>	26
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	26
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	28
4.6.	Informacje o administratorem hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji.....	28
4.6.1.	<i>Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów .....</i>	28
4.6.2.	<i>Wskazanie istotnych postanowień umowy administratorem hipoteki .....</i>	28
4.6.3.	<i>Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki.....</i>	29
4.6.4.	<i>Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy.....</i>	30
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	31
4.8.	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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta .....	32

4.8.1.	<i>Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta .....</i>	32
4.8.2.	<i>Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....</i>	32
4.8.3.	<i>Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....</i>	36
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	36
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji do skutku .....	36
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	36
4.12.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	36
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	36
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	36
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	41
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	41
4.16.1.	<i>Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika .....</i>	41
4.16.2.	<i>Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....</i>	42
4.16.3.	<i>Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem.....</i>	43
4.16.4.	<i>Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....</i>	44
4.16.5.	<i>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.....</i>	45
4.16.6.	<i>Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych.....</i>	45
4.16.7.	<i>Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....</i>	46
4.16.8.	<i>Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat .....</i>	46
4.16.9.	<i>Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....</i>	47
4.16.10.	<i>Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu.....</i>	47
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	47
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE.....</b>	<b>49</b>
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	49
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	49
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	49
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru .....	49
5.5.	Krótki opis historii Emitenta.....	49
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	50

5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	50
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	50
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	51
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	51
5.11.	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 takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta .....	51
5.12.	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 .....	51
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum .....	53
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum .....	53
5.15.	Prognozy wyników finansowych .....	53
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	53
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta .....	60
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	60
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	73
<b>VI.</b>	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....</b>	<b>74</b>
<b>VII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>75</b>
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	75
7.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	80
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd .....	87
7.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	96
7.5.	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji .....	115
7.6.	Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki .....	117



## II. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta i ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub spółki z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem

#### 2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego

i hotelowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co może wpłynąć na spadek popytu na usługi turystyczne oraz spadek rentowności wynikający z wyższych stóp procentowych (wyższe koszty odsetkowe).

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Krótkoterminowo napływ uchodźców także zwiększył poziom obłożenia w hotelach należących do sieci Arche.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

### **2.1.2. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży hotelarskiej (w tym obiektów należących do Arche) w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć: (i) recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie ze strony klientów. Pogorszenie się sytuacji materialnej i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania; (ii) wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych obiektów hotelowych; (iii) umocnienie się waluty lokalnej, wpływające się na pogorszenie atrakcyjności kraju dla turystów zagranicznych; (iv) zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów, ataków terrorystycznych lub napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### **2.1.3. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa**

Epidemia koronawirusa Covid-19 oraz spowodowane nią decyzje rządu skutkowały czasowym zamknięciem obiektów hotelowych przez większą część 2020 r. oraz część pierwszego półrocza 2021 r. W tym okresie Grupa Emitenta praktycznie nie uzyskiwała przychodów z tych obiektów, ponosząc koszty ich funkcjonowania. Grupa Emitenta zdecydowała się znacząco ograniczyć koszty obiektów hotelowych m.in. ograniczając zatrudnienie. Od 4 maja 2020 r. przywrócona została możliwość prowadzenia hoteli, ale z wieloma ograniczeniami (zmiany w warunkach funkcjonowania części wspólnych hotelu - restauracji, basenów, siłowni itp.) Pomimo częściowego otwarcia obiektów hotelowych, w związku z trwaniem epidemii oraz jej wpływem na sytuację finansową i zachowania przedsiębiorstw (podróże służbowe) i osób fizycznych, obłożenie i wyniki finansowe obiektów Emitenta w latach 2020 oraz 2021 istotnie spadły w porównaniu do wcześniejszych lat. Miesiące wakacyjne

w 2021 r. wykazały powrót wyników większości hoteli Emitenta do poziomu sprzed wybuchu pandemii, ale istnieje ryzyko, że zainteresowanie organizacją konferencji oraz eventów nie wróci szybko do poziomów obserwowanych wcześniej. Istnieje również ryzyko, że w przypadku przedłużającego się stanu epidemii lub kolejnej fali zachorowań w późniejszym okresie nastąpią ponowne spadki popytu na pokoje hotelowe w obiektach zarządzanych przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

W segmencie mieszkaniowym Emitenta, podobnie jak w przypadku większości podmiotów deweloperskich działających na polskim rynku, zahamowanie popytu było przejściowe i skończyło się już w połowie 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako dużą, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **2.1.4. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów**

Na wyniki osiągnięte przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów z Grupy Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.5. Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi**

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

Od połowy 2020 r. obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów mieszkaniowych na rynku gruntów. W efekcie zmniejszyła się dostępność gruntów, zwłaszcza takich, na których istnieje możliwość szybkiego rozpoczęcia procesu budowlanego. W naturalny sposób doprowadziło to do istotnego wzrostu cen gruntów. Grupa Emitenta, doświadczając trudności w nabywaniu banku ziemi w Warszawie, koncentruje się na budowaniu oferty w miejscowościach sąsiednich, takich jak Ożarów Mazowiecki czy Otwock.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.6. Ryzyko stopy procentowej**

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest w większości zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki referencyjne WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Obserwowany w ostatnim okresie wzrost stóp procentowych powoduje spadek zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na mniejszy popyt w tym segmencie. Zmalała także atrakcyjność inwestycyjna mieszkania czy condohotelu w porównaniu do innych instrumentów finansowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **2.1.7. Ryzyko braku dostępności finansowania zewnętrznego**

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Ewentualny brak stabilności rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynku nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenie ma dostęp i warunki finansowania zarówno do kredytów z przeznaczeniem na budowę obiektów jak i do kredytów inwestycyjnych dla prosperujących obiektów. Uzyskanie finansowania bankowego na budowę może być utrudnione w szczególności dla budowy hoteli zlokalizowanych poza głównymi aglomeracjami.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **2.1.8. Ryzyko braku finansowania dla projektów z segmentu condo**

W przeciwieństwie do projektów mieszkaniowych segment nieruchomości hotelowych budowanych i sprzedawanych w systemie condo, w którym Grupa Emitenta jest bardzo aktywna, nie może liczyć na finansowanie bankowe. W związku z tym Emitent jest zmuszony realizować tego typu projekty ze środków własnych oraz z wpłat nabywców pokoi. Istnieje ryzyko, że w sytuacji istotnego spadku popytu na jednostki condo, zmniejszy się wartość środków wpłacanych przez klientów, a tym samym do ukończenia budowy Emitent będzie musiał zaangażować więcej środków własnych. W scenariuszu, w którym zapotrzebowanie projektów condo na kapitał własny przekroczy możliwości finansowe Emitenta, może dojść do spadku tempa realizacji prac budowlanych lub całkowitego zatrzymania prac.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **2.1.9. Ryzyko cen produktów i towarów**

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanego powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### **2.1.10. Ryzyko związane z płynnością**

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez

finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.11. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze**

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.12. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji**

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji**

#### **2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek.



Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 2.2.2. **Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji**

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 2.2.3. **Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („Rozporządzenie BMR”), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja



Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Memorandum na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON.

Na dzień sporządzenia Memorandum Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika referencyjnego WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **2.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który

zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.2.5. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach lokalowych na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.2.6. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 października 2023 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji do dnia 31 października 2023 r. nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### **2.2.7. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń**

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.8. **Ryzyko nieprzydzielenia obligacji**

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii. Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Władysław Grochowski – Prezes Zarządu,

Sposób reprezentacji spółki:

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

#### Oświadczenie osób działających w imieniu Arche S.A.

##### stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

*Władysław Grochowski*  
**PREZES**  
*Władysław Grochowski*

„ARCHE” S.A.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa  
tel. 22 319 80 80  
NIP 821-16-39-335, REGON 710021277  
BDO 000078804

Podmiot świadczący usługę oferowania

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w pkt 4.16 Rozdziału IV (*Dane o Emisji*) niniejszego Memorandum.

W imieniu Firmy inwestycyjnej działają:

- Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu,
- Radosław Krzyżak – Prokurent.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

#### IV. Dane o emisji

##### 4.1. 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 jest do 12.000 (dwanaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12.000.000,00 (dwanaście milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie zostanie ustanowienie po Dniu Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Emitent zamierza wprowadzić Obligacje na Rynek ASO Catalyst.

##### 4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2022 w przedmiocie emisji obligacji serii J,

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie ze statutem spółki Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Treść powyższej uchwały zamieszczona została w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

##### 4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

###### 4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi wskaźnik referencyjny WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi. Jeżeli Stopa Bazowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zastosowanie Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

Marża Obligacji wynosi 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego), z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia marży będzie mieć miejsce jeśli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a. wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
- b. wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.9.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy.

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr** - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),
- N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia (Odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

#### 4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalania Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### 4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalania Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	3 lutego 2023
2.	3 lutego 2023	3 maja 2023
3.	3 maja 2023	3 sierpnia 2023
4.	3 sierpnia 2023	3 listopada 2023
5.	3 listopada 2023	3 lutego 2024
6.	3 lutego 2024	3 maja 2024
7.	3 maja 2024	3 sierpnia 2024
8.	3 sierpnia 2024	3 listopada 2024
9.	3 listopada 2024	3 lutego 2025
10.	3 lutego 2025	3 maja 2025
11.	3 maja 2025	3 sierpnia 2025
12.	3 sierpnia 2025	3 listopada 2025

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.



#### 4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **3 listopada 2025 roku**.

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy,

wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

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.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

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

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

**Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

**Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna** (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

**Agent Emisji** – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

**Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

**Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

**KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

#### 4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

##### 4.4.1. Hipoteka

„Lokale” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Gdańsku na nieruchomości gruntowej przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł.)
14	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji	15,73	196
15	zostały ustanowione odrębne własności	18,73	233
16	Lokali, wnioski o założenie ksiąg	16,85	210

23	wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	134,86	1679
129		22,27	277
130		509,26	6341
131		350,28	4362
200		58,20	725
210		193,41	2408
400		34,67	432
626		26,10	325
820		10,57	132
821		10,75	134
823		18,24	227
RAZEM		1419,92	17681

Obligacje docelowo będą zabezpieczone Hipoteką na Lokalach o najwyższym pierwszeństwie na rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:

- (i) oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie to będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022r. poz. 1799);
- (ii) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2026 r.
- (iii) Do dnia 31 października 2023 r. Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali i od tego dnia będzie jej przysługiwać najwyższe pierwszeństwo;
- (iv) Termin wskazany w pkt (iii) uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- (v) Wycena przedmiotu Hipoteki została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróć wyceny Lokali stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę Lokali.
- (vi) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie (ii);

#### 4.4.2. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
- Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
- Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
- W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

#### 4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Główniej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji,

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

#### 4.6. Informacje o administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji

##### 4.6.1. Firma (nazwę) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów

Nazwa:	Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa
Telefon:	+48 22 622 03 85
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kaos@kaos.pl">kaos@kaos.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.kaos.pl">www.kaos.pl</a>

##### 4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy administratorem hipoteki

Umowa z Administratorem Zabezpieczeń stanowi Załącznik do niniejszego Memorandum („Umowa”).

Umowa została zawarta na czas określony, który wygaśnie najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy. Emitent zobowiązany jest wpłacić kaucję na poczet przyszłych ewentualnych kosztów administratora związanych z dochodzeniem roszczeń.

Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- wykonywania praw i obowiązków Administratora z Umowy, oraz do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- administrowania hipoteką i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych
- dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Hipoteki oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności;
- Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

#### **4.6.3. Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki**

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:

- 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Lokale znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
- 2) nie podejmie jakichkolwiek czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, zawarcia Umowy o zmianie treści Hipoteki,
- 3) nie podejmie jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Lokalach;
- 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach,
- 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Lokali, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
- 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Lokali ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Lokali,
- 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia Lokali mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polisy.

Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Lokali lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

**4.6.4. Wskazanie obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez administratora, 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**

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipotek, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
  - a) zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
  - b) żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipotek Lokali;
  - c) podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipotek.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Lokali lub Cesji.
6. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.
7. W sytuacji, o której mowa z ust. 6 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe

- mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
8. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
  9. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
  10. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
  11. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
    - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
    - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
    - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;
    - d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji
  12. Zabezpieczeniem pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych) będzie kaucja (dalej: „Kaucja”) w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych). Kaucja, którą Emitent wpłacił na rachunek bankowy Administratora Hipoteki w związku poprzednią emisją obligacji serii E przez Emitenta, jako zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń mocą niniejszej Umowy zostaje zaliczona na poczet Kaucji wynikającej z niniejszej Umowy, bez konieczności dokonywania dodatkowej wpłaty.

**Umowa administrowania zabezpieczeniami** stanowi załącznik do niniejszego Memorandum i jest zamieszczona w pkt. 7.6.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami



Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

**4.8. 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 wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie **3 listopada 2025 roku**.

**4.8.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji.

**Warunki Emisji Obligacji** stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4

**4.8.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

Z zastrzeżeniem pkt 14.6 Warunków Emisji, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte:

**1.1.1.1. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej**

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi



lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.

1.1.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

1.1.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 1,0.

1.1.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

1.1.5. Wypłata dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - i. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - ii. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - iii. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

1.1.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakiegokolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości nabycie akcji lub udziałów innych podmiotów nie będzie uważane, za finansowanie, w rozumieniu niniejszego pkt.

1.1.7. Obciążanie majątku

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy udzielą zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy o łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

1.1.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem pkt. b. poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na

warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach (KRS: 0000506586) nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a. powyżej.

#### 1.1.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,
- c. Emitent z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

#### 1.1.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- c. Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

- d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

#### 1.1.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

#### 1.1.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o jej rozpoczęciu.

#### 1.1.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku.

#### 1.1.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyce wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

#### 1.1.15. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt 11.2.2 lub 11.2.6 Warunków Emisji,
- Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Lokali, lub
- W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczenia z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora zabezpieczenia.

#### 1.1.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem przypadającym nie później niż w ciągu 28 (dwadzieścia osiem) dni lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

Obligatariusze będą uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa w pkt 14.5.2, pkt 14.5.4, pkt 14.5.12, pkt 14.5.14 jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu nie przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne nie zostaną usunięte,

**Warunki Emisji Obligacji** stanowią załącznik do niniejszego Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4

#### **4.8.3. Przedterminowy 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.

Dodatkowo, zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach Jeżeli emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wynikających z warunków emisji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

#### **4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku**

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

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

#### **4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 430.000 PLN.

#### **4.14. 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 inne 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 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

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych 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% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych 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 obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

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

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągnęły na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

#### Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

##### *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 uzyskany 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 o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, 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 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 o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, 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 zeznania 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 o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. 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.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. 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.



Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

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 Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy 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. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.



#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów**

Nie dotyczy, Emitent nie zawarł żadnej umowy o gwarancję emisji.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Obligacje nie są oferowane na rzecz: (i) jakichkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, (ii) jakichkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi. Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami prawa innych państw, które mogą mieć do niego zastosowanie.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

#### 4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A.	Sporządzenie Memorandum	13 października 2022
B.	Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	13 października 2022
C.	Zakończenie przyjmowania zapisów Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	26 października 2022
D.	Wstępna Alokacja Obligacji	do 28 października 2022
E.	Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji	do 31 października 2022
F.	Zakończenie przyjmowania wpłat od Klientów Instytucjonalnych	do godz. 10:00, 3 listopada 2022
G.	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	3 listopada 2022
H.	Związywanie Formularzem Zapisu	10 listopada 2022

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Firma Inwestycyjna w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

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

#### 4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
Lublin	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) w formie elektronicznej za pośrednictwem systemu M/S Online

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 12.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk poczytuje się za bezskuteczne, z zastrzeżeniem możliwości uznania takiego formularza przez Firmę Inwestycyjną. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 12.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 12.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

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.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. lit. H. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

#### **4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.16.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Firmę Inwestycyjną. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Firma Inwestycyjna zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2. lit. F., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Firmy inwestycyjnej.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Opłacenie Obligacji w części lub całości przez Subskrybentów uprawnionych z obligacji serii E wyemitowanych przez Emitenta („Inne Obligacje”) może, po uprzedniej akceptacji Emitenta/Firmy Inwestycyjnej, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Subskrybenta wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży Innych Obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Subskrybenta z tytułu opłacenia Obligacji („Potrącenie”). Subskrybent zamierzający opłacić zapis na Obligacje z Potrąceniem musi: (i) posiadać Inne Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) skontaktować się z Firmą Inwestycyjną, (iii) zawrzeć z podmiotem prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których Inne Obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu. Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Firmę Inwestycyjną jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

#### **4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne**

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

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, 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 Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona wstępną alokację Obligacji do dnia **28 października 2022** roku. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Firma Inwestycyjna na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Firmy inwestycyjnej lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w Depozycie.

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Firma Inwestycyjna zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

#### **4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Wstępnej Alokacji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat**

Zgodnie z Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków bankowych wskazuje się, że bank, zgodnie z art. 106 ust. 1 Prawa bankowego, jest obowiązany przeciwdziałać wykorzystywaniu swojej działalności dla celów mających związek z przestępstwem, o którym mowa art. 165a Kodeksu karnego (tj. finansowanie terroryzmu) lub w art. 299 Kodeksu karnego (tj. pranie pieniędzy). Zgodnie z art. 108 Prawa bankowego bank nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, która może wynikać z wykonania w dobrej wierze obowiązków określonych w art. 106 ust. 1 Prawa bankowego.

Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej za pośrednictwem środków

komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

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

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

#### **4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

#### **4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji**

Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii E w kwocie około 11,5 mln PLN.



Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

## V. Dane o Emitencie

**5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

<b>Nazwa (firma):</b>	ARCHE spółka akcyjna
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
<b>Telefon:</b>	(22) 319 - 80 - 80
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	arche@arche.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.arche.pl
<b>Numer KRS:</b>	0000831001
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego:</b>	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>REGON:</b>	710021277
<b>NIP:</b>	821-163-93-35
<b>KOD LEI</b>	2594008QTULSKO4V5607

### 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

### 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (w trybie przepisu art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Arche sp. z o.o. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 13 grudnia 2019 roku (akt notarialny z dnia 13 grudnia 2019 roku Rep. A 5842/2019).

### 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 28 lutego 2020 roku spółka Arche spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.s.t. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000831001.

### 5.5. Krótki opis historii Emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki:

1991 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie działalności deweloperskiej (pierwsza inwestycja Osiedle Królowej Marysieńki w Warszawie)</li> </ul>
2007 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie realizacji Osiedla Bema w Piasecznie, w ramach którego do dziś powstało blisko 1 400 mieszkań</li> </ul>
2007 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie pierwszej inwestycji na rynku Łódzkim (<i>Tobacco Park</i>)</li> </ul>

2008 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie odbudowy i renowacji Pałacu Łochów – pierwszej inwestycji hotelowej Arche w zabudowie pałacowej</li> </ul>
2015 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oddanie do użytkowania centrum hotelowo-konferencyjnego Zamek Biskupi w Janowie Podlaskim</li> </ul>
2016 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie budowy inwestycji mieszkaniowej „Belgradzka” - jednego z największych projektów Arche</li> </ul>
2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie budowy hotelu w Częstochowie zawierającego 126 pokoi</li> <li>Podpisanie umów deweloperskich i przedwstępnych na 734 lokale netto</li> </ul>
2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie budowy trzech obiektów hotelowych – przy ul. Poloneza i Al. Krakowskiej w Warszawie oraz przy ul. Zamojskiej w Lublinie</li> <li>Rekordowa sprzedaż 780 lokali mieszkalnych oraz apartamentów hotelowych</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie budowy hotelu Geologiczna</li> <li>Rekordowy wyniki finansowy – 101 mln zł zysku netto na poziomie jednostkowym i 103 mln zł zysku netto na poziomie skonsolidowanym</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania dwóch etapów hotelu Cukrownia Żnin</li> <li>Przekształcenie formy prawnej Emitenta ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną</li> </ul>
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ukończenie budowy trzech obiektów hotelowych (Poloneza II, Piła, Dwór Uphagena Gdańsk)</li> <li>Osiągnięcie skali około 3500 pokoi pod zarządzaniem</li> </ul>

#### 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 30.06.2022 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	537 968
Kapitał podstawowy	2 982
Kapitał zapasowy	487 713
Pozostałe kapitały	0
Zysk z lat ubiegłych	0
Zysk/ strata netto z roku bieżącego	47 273

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowi oraz inne fundusze celowe.

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Poza obligacjami serii A, B, C, D, E, F i G i H które są/były notowane na Rynku ASO Catalyst, Emitent nie wyemitował żadnych innych notowanych papierów wartościowych. W zakresie obligacji serii I Emitent złożył wniosek o wprowadzenie na Rynek ASO Catalyst.

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

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

#### 5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

#### 5.11. 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 takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

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.

#### 5.12. 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

Według stanu na dzień 30.06.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami Grupy Emitenta były:

Bank finansujący	Saldo na 30.06.2022	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	5,1	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	17,0	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	0,9	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	19,4	do 15.12.2027	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	29,2	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Alior Bank	4,6	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Nałęczów
Alior Bank	7,8	do 15.12.2027	kredyt inwestycyjny - Mielno

PEKAO S.A.	4,9	do 31.05.2028	kredyt inwestycyjny – Siedlce Hale
Obligacje serii E	50,0	15.11.2022**	finansowanie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11,0	25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15,7	24.11.2023	bieżąca działalność operacyjna
Obligacje serii H	20,0	18.11.2024	refinansowanie obligacji serii D
<b>Suma</b>	<b>185,6</b>		

Źródło: Emitent

### Harmonogram spłaty zadłużenia z tyt. kredytów i obligacji (mln zł) według stanu na dzień 30.06.2022



Źródło: Emitent

Powyższy wykres uwzględnia harmonogram spłat kapitału określony w poszczególnych umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji.

Zadłużenie bilansowe netto Grupy Emitenta na dzień 30.06.2022 r. wyniosło 164,6 mln zł, a wskaźnik Zadłużenie netto/Kapitał własny wyniósł 0,3 i utrzymał się na poziomie zbliżonym do końca 2021 r.

Za ponad 60% salda kredytów odpowiadają długoterminowe kredyty inwestycyjne, które w okresie ostatnich 12 miesięcy z nadwyżką obsługiwane były z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe. Wydatki na roczną obsługę rat kapitałowo – odsetkowych dla hoteli należących do Emitenta (Tobaco, Janów Podlaski, Łochów) można szacować na ok. 13 - 14 mln zł przy 41 mln zł wyniku EBITDA wypracowanego dla Emitenta przez część hotelową.

Emitent zakłada przeprowadzenie wykupu pozostałych obligacji serii E ze środków własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji serii J oraz środków pozyskanych z kredytu w rachunku bieżącym w Alior Banku.

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

**5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

**5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

**5.15. Prognozy wyników finansowych**

Emitent nie sporządził prognoz w zakresie wyników finansowych.

**5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

Zgodnie z § 9 statutu spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z nie więcej niż 3 członków; w tym Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków.

Obecnie skład Zarządu jest jednoosobowy, co zgodne jest z umową spółki Emitenta.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Władysław Grochowski – Prezes Zarządu Emitenta
2. Paweł Grochowski – Członek Zarządu Emitenta

Władysław Grochowski	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	28 lutego 2025 r.
Wiek	68
Wykształcenie	Średnie
Kariera zawodowa	<p>Od roku 1977 pracował na własnym gospodarstwie rolnym.</p> <p>W latach 1990-1997 był wójtem Gminy Trzebieszów w województwie lubelskim.</p> <p>W roku 1992 był współzałożycielem spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Handlowe "Arche"- Spółka Akcyjna. Został jej Prezesem Zarządu. Spółka zmieniła nazwę na "ARCHE" S.A.</p> <p>W 1996 r. objął większościowe udziały w spółce pod nazwą: Przedsiębiorstwo Budowlane Strus, które</p>

	zmieniło nazwę na „ARCHE” sp. z o.o., w której został Prezesem Zarządu. (Spółka akcyjna została przyłączona do spółki z o.o., następnie podmiot został przekształcony w spółkę akcyjną)
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	członek rady nadzorczej spółki córki Arche S.A. – Arche Restauracje SP. z o.o.
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem</b>	5 STRONA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Janowie Podlaskim, KRS 0000530594
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
<b>Paweł Grochowski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	28 lutego 2025 r.
<b>Wiek</b>	33
<b>Wykształcenie</b>	wyższe ukończył studia w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, ukończył również studia podyplomowe w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Zarządzanie Projektami oraz organizowane przez Szkołę Główną Handlową wspólnie z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich studia Deweloperskie
<b>Kariera zawodowa</b>	Jest związany z Arche S.A. od ponad 14 lat. Pracę w spółce rozpoczynał na stanowisku inżyniera budowy, przechodząc przez poszczególne szczeble organizacji w firmie aktualnie zajmuje stanowisko Dyrektora ds. produkcji. Odpowiada za rozwój działu realizacji



	projektów hotelowych oraz deweloperskich. Nadzoruje prace zespołów menadżerów inżynierów architektów szukając optymalnych rozwiązań zwłaszcza przy kreowaniu i realizacji projektów w obiektach zabytkowych.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	---
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem</b>	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członek Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	

Rada Nadzorcza

Katarzyna Dębińska	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	31.12.2024 r.
<b>Wiek</b>	50 lat
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kariera zawodowa</b>	Swoją pracę zawodową rozpoczęła w 1996 roku w firmie optycznej „Inter Optica” w Częstochowie pełniąc stanowisko młodszej księgowej. W 1998 roku rozpoczęła pracę na stanowisku menedżera restauracji. Od 2003 roku prowadzi własną działalność gospodarczą. W 2012 roku rozpoczęła pracę w hotelu Poziom 511 Sp. z o.o. na stanowisku specjalisty ds. rozliczeń gastronomii i hotelu, uczestnicząc i biorąc

	bezpośredni udział we wszystkich strategicznych decyzjach związanych z działalnością i rozwojem hotelu. Od 2015 roku pełniła funkcję dyrektora hotelu Poziom 511. W 2017 roku rozpoczęła pracę w grupie Arche na stanowisku Dyrektora Generalnego w Arche Hotel Częstochowa
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	2021-obecnie – Członek Rady Nadzorczej Inspiration Point SA 2022-obecnie – Członek Rady Nadzorczej Młyn Szancera Sp. z o.o.
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem</b>	Brak
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
<b>Rafał Matuszczyk</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	31.12.2024 r.
<b>Wiek</b>	56 lat
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Kariera zawodowa</b>	Założyciel Europejskiej Giełdy Wierzytelności, której celem jest odzyskiwanie wierzytelności klientów. Specjalizuje się w obsłudze prawnej i windykacyjnej różnych przedsiębiorstw od 1998 roku. Zaczynał od tworzenia zespołu ds. klientów kluczowych warszawskiego oddziału Kaczmarek Inkasso, potem w

	2003 roku współtworzył Krajowy Rejestr Długów Biuro Informacji Gospodarczej (dyrektor oddziału warszawskiego), a w 2007 roku założył własną firmę windykacyjną - Europejską Giełdę Wierzytelności, której do dziś jest Prezesem. W swoich działaniach pokazuje, jak skutecznie dbać o bezpieczeństwo finansowe oraz wspiera firmy w procesach restrukturyzacyjnych.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	2012-obecnie – Prezes Zarządu spółki Europejska Giełda Wierzytelności Sp. z o.o. 2018-obecnie Prezes Zarządu spółki Barter Klub SA 2016-obecnie Prezes Zarządu spółki EGW up sp. z o.o. 2016-obecnie komandytariusz w spółce EGW up sp. z o.o. sp.k. 2021-obecnie – Prezes Zarządu WG Inwestycje SA 2021-obecnie – Członek Rady Nadzorczej Inspiration Point SA 2022-obecnie – Członek Rady Nadzorczej Młyn Szancera Sp. z o.o.
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest współnikiem</b>	2007-obecnie - współnik w spółce Europejska Giełda Wierzytelności Sp. z o.o. 2007-obecnie - współnik w spółce Lex Capitalis Sp. z o.o. 2016-obecnie - akcjonariusz spółki Barter Klub SA 2016-obecnie - współnik w spółce EGW up sp. z o.o. 2016-obecnie - komandytariusz w spółce EGW up sp. z o.o. sp.k.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd 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. NIE	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

**Piotr Grochowski**

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	31.12.2024 r
<b>Wiek</b>	33 lata
<b>Wykształcenie</b>	Magister inżynier architekt technik budownictwa
<b>Kariera zawodowa</b>	Jest autorem i współautorem wielu uznanych i nagradzanych projektów . Od ponad 10 lat związany z Grupą Arche, wraz zespołem odpowiada za realizację 12 inwestycji hotelowych.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	brak
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem</b>	Brak

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd 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.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe

**Grzegorz Radzikowski**

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	31.12.2024 r.
<b>Wiek</b>	42
<b>Wykształcenie</b>	wyższe ekonomiczne
<b>Kariera zawodowa</b>	Od 2000 roku związany jest z Grupą Arche. Na przestrzeni tych lat m.in. stworzył i rozwinął dział odpowiedzialny za stronę formalną realizowanych przez Spółkę inwestycji oraz pozyskanie gruntów.

<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	brak
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem</b>	brak
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd 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.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
<b>Wojciech Grochowski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	31.12.2024 r.
<b>Wiek</b>	42
<b>Wykształcenie</b>	wyższe licencjackie
<b>Kariera zawodowa</b>	Od 2000 roku związany jest z Grupą Arche. Na przestrzeni tych lat zarządzał działem sprzedaży , inwestycyjnym spółki.  Od 2015 prowadzi własną działalność gospodarczą zajmującą się wykonawstwem budowlanym i projektowaniem wnętrz
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	2022-obecnie – Członek Rady Nadzorczej WG Inwestycje S.A.
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem</b>	brak
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	

Nie jest wpisany 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 Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd 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.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe

#### 5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2 982 300,00 złotych dzieli się 2 982 300 (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta) o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każdy.

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień 13 października 2022 r. (uwzględnia transakcje nie wpisane do rejestru akcjonariuszy na dzień sporządzenia Memorandum) przedstawia tabela opisana poniżej

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Władysław Grochowski	2 199 679	2 199 679	73,76	73,76
Ryszard Grochowski	559 621	559 621	19,80	19,80
Fundacja Leny Grochowskiej	119 000	119 000	3,99	3,99
Elżbieta Osińska	28 300	28 300	0,95	0,95
ARCHE S.A.	44 700	44 700	1,50	1,50
<b>Razem</b>	<b>2 982 300</b>	<b>2 982 300</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### 5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Głównym przedmiotem działalności Arche S.A. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych i hotelowych (w Systemie Arche®) oraz działalność hotelarska. W ramach Systemu Arche® Spółka sprzedaje apartamenty hotelowe, którymi po sprzedaży zarządza na zlecenie właścicieli.

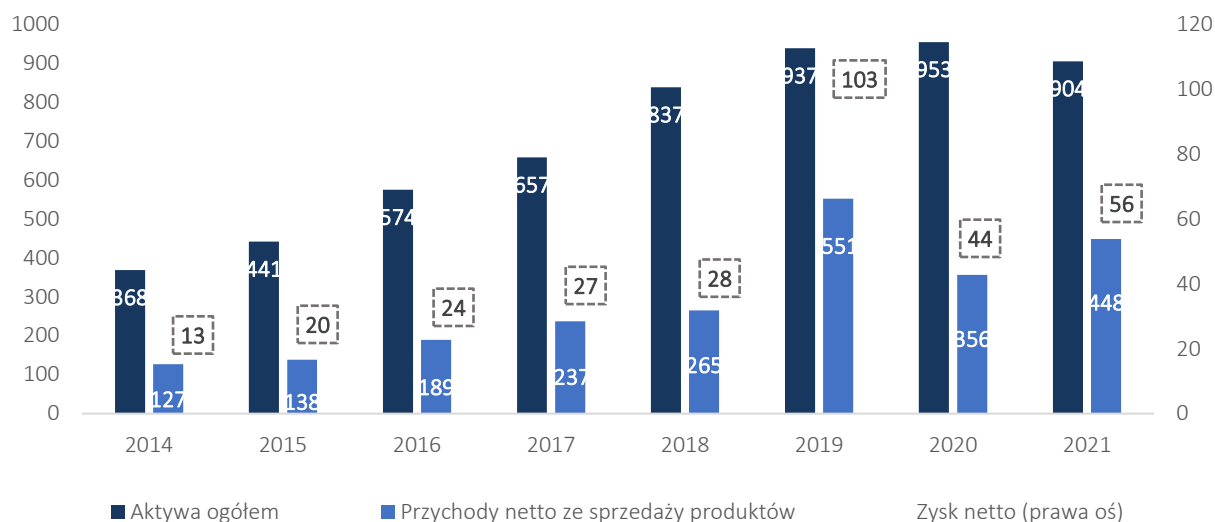
Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 30-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 7000 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej, w Łodzi oraz Wrocławiu. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

Projekty realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań w korzystnych cenach, aż po przestronne apartamenty czy lofty. Pokoje hotelowe, będące obecnie w ofercie, znajdują się w hotelach miejskich, w takich lokalizacjach jak: Warszawa, Wrocław, Gdańsk, Lublin, a także w hotelach o charakterze wypoczynkowym w takich miejscowościach jak: Łochów, Mielno, Nałęczów.

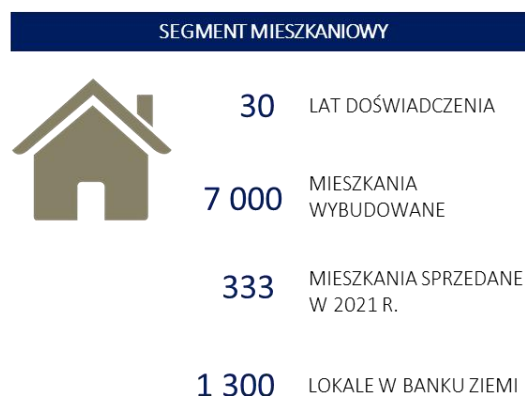
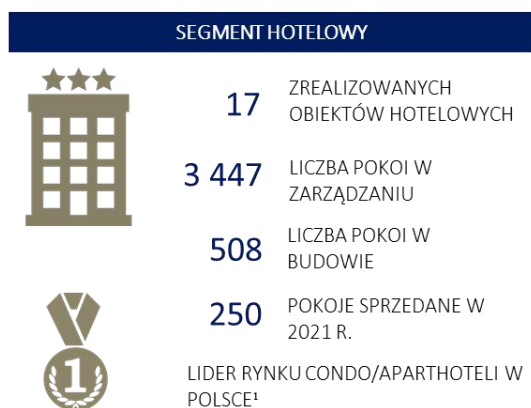
Do sieci Arche należy 17 hoteli (prawie 3 600 pokoi), z których 4 są w całości własnością Grupy, a w pozostałych Emitent, pełni rolę zarządzającego (apartamenty sprzedane inwestorom) oraz właściciela części obiektu, w tym pomieszczeń pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne).

Spółka jest kontrolowana przez rodzinę Grochowskich. Głównym akcjonariuszem i Prezesem Spółki jest Pan Władysław Grochowski, posiadający 73,76% akcji Spółki.

Podstawowe skonsolidowane dane finansowe Emitenta (mln zł)



Źródło: Emitent



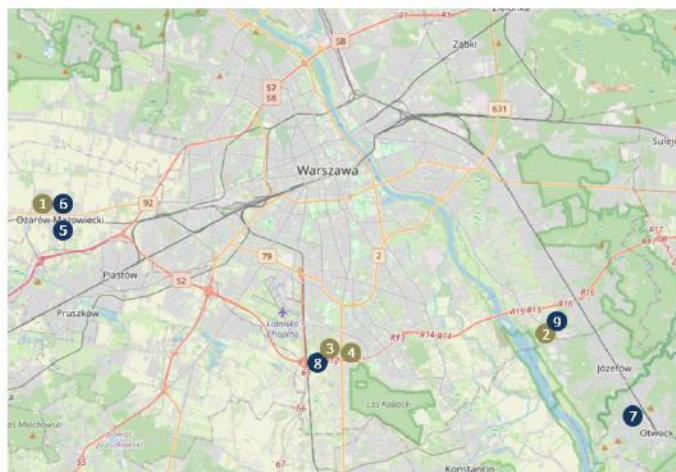
Źródło: Emitent

<sup>1</sup> zgodnie z raportem „Aparthotele/condohotele w największych miastach w Polsce” autorstwa Inwestycje w Kurortach.pl oraz Fortech Consulting



## Lokalizacja projektów mieszkaniowych

Wybrane projekty w ofercie (30.06.2022):		Liczba lokalí/domów w ofercie
Tobacco Park II, Łódź		144
Matejki, Łódź		14
1 Osiedle Polnych Kwiatów, Ożarów Mazowiecki		105
Kilińskiego, Łódź		13
2 Bystrawska (domy), Warszawa		13
3 Villa Imielin, Warszawa		4
4 Zięby, Warszawa		5
<b>RAZEM</b>		<b>298</b>
Bank ziemi:		Liczba lokalí/domów:
5 Nowy Projekt, Ożarów Mazowiecki		400
6 Osiedle Polnych Kwiatów II, Ożarów Mazowiecki		200
Fabryka Samolotów, Mielno		316
7 Nowy Projekt*, Otwock		270
Al. Kasprzowicza, Wrocław		70
8 Ursynów domy, Warszawa		50
9 Wawer domy, Warszawa		28
<b>RAZEM</b>		<b>1 334</b>

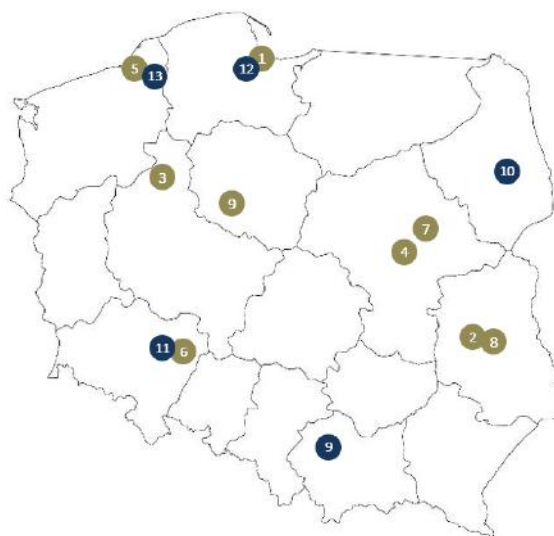


Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org \* Grunt zabezpieczony podpisaną umową przedwstępną lub warunkową umową sprzedaży

## Lokalizacja projektów w SYSTEMIE ARCHE®

W realizacji / ukończone (30.06.2022)		Liczba pokoi w ofercie:
1 Dwór Uphagena, Gdańsk		43
2 Hotel Nałęczów		248
3 Hotel Piła		194
4 Hotel Poloneza II, Warszawa		203
5 Fabryka Samolotów, Mielno		88
6 Hotel Wrocław Klasztor		44
7 Folwark Łochów domki		125
8 Hotel Lublin		66
<b>RAZEM</b>		<b>1 011</b>
W przygotowaniu:		Liczba lokalí
9 Wysockiej, Kraków		100
10 Depowa, Białystok		200
11 Lotnisko II, Wrocław		100
12 Lotnisko, Gdańsk		150
13 Mielno		322
<b>RAZEM</b>		<b>872</b>



Źródło: Emitent

## Projekty w realizacji

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe parametry projektów, które na dzień 30.06.2022 były w realizacji (tzn. nie rozpoczęły się dla nich proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży):

Projekt	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )	Zaawansowanie sprzedaży (30.06.2022)	Lokale w ofercie (30.06.2022)	Średnia cena netto sprzedaży / PUM (zł)
Bysławska, Warszawa (domy)	3Q 2023	20	3 400	35%	13	9 300
Tobaco Park II, Łódź	4Q 2023	154	9 100	6%	144	9 100
Ożarów Mazowiecki budynek H*	3Q 2022	26	1 200	100%	0	8 100
Ożarów Mazowiecki budynki F,G	4Q 2023	99	5 000	1%	97	9 200
<b>Suma - projekty mieszkaniowe</b>		<b>299</b>	<b>18 700</b>	<b>16%</b>	<b>254</b>	
Hotel Wrocław Klasztor	4Q 2023	84	2 100	46%	44	15 900
Hotel Fabryka Samolotów (Mielno)	4Q 2023	116	4 600	24%	88	15 000
Hotel Nałęczów	4Q 2023	308	8 300	19%	248	11 000
<b>Suma - projekty apartotelowe zarządzane w SYSTEMIE ARCHE®</b>		<b>508</b>	<b>15 036</b>	<b>25%</b>	<b>380</b>	

*Źródło: Emitent; \* Ponadto w ramach etapu H powstają 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 900 m<sup>2</sup>, które na dzień 30.06.2022 r. nie były sprzedane.*

Na dzień 30.06.2022 r. w ofercie Emitenta znajdowały się 634 lokale w projektach, w których proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży został już rozpoczęty. Pokoje w hotelach zarządzanych przez Emitenta stanowiły ok. 60% lokali wciąż będących w ofercie, a pozostała część oferty to mieszkania.

W 2022 r. został wprowadzony do sprzedaży tylko jeden projekt – kolejne 99 mieszkań w ramach wieloetapowego Osiedla Polnych Kwiatów w Ożarowie Mazowieckim. Emitent dysponuje pokaźnym bankiem ziemi przeznaczonym zarówno pod projekty mieszkaniowe (m.in. w nowej lokalizacji w Otwocku) jak i hotelowe, ale tempo wprowadzania do oferty nowych produktów uzależnia od sytuacji rynkowej.

## Projekty ukończone

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe parametry gotowych projektów, będących w ofercie, dla których na dzień 30.06.2022 rozpoczął się proces przekazywania lokali:

Projekt	Typ projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )	Zaawansowanie sprzedaży (30.06.2022)	Lokale w ofercie (30.06.2022)
Kilińskiego, Łódź	mieszkaniowy	2Q 2021	146	6 663	90%	13
Ożarów Mazowiecki A,B,C,D,E	mieszkaniowy	1Q 2021	228	12 400	96%	8
Zięby, Warszawa	mieszkaniowy	4Q 2021	206	13 400	98%	5
Villa Imielin, Warszawa	mieszkaniowy	2Q 2020	16	2 335	75%	4
Hotel Poloneza II	System Arche®	3Q 2021	246	7 178	17%	203
Hotel Piła	System Arche®	3Q 2021	267	6 662	27%	194
Hotel Łochów (domki)	System Arche®	2Q 2020	180	3 254	31%	125
Hotel Lublin	System Arche®	4Q 2018	132	3 907	50%	66
Dwór Uphagena (Gdańsk)	System Arche®	4Q 2021	249	6 624	83%	43
Matejki (Łódź)	System Arche®	4Q 2018	325	15 320	96%	14
Pozostałe	mieszkaniowy/System Arche®					24
<b>Suma – projekty ukończone</b>						<b>699</b>

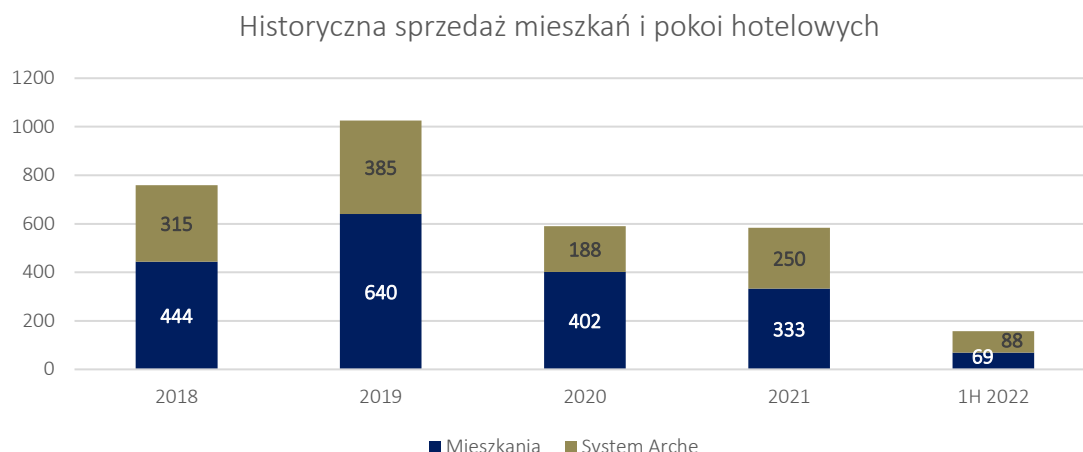
*Źródło: Emitent*

Na dzień 30.06.2022 r. w ofercie Emitenta znajdowało się prawie 700 lokali w projektach, w których proces podpisywania ostatecznych umów sprzedaży został już rozpoczęty. Pokoje w hotelach zarządzanych przez Emitenta stanowiły ok. 95% lokali wciąż będących w ofercie, a pozostała część oferty to mieszkania.

Za większość oferty (w sumie 522 jednostki) odpowiadały pokoje hotelowe w takich obiektach jak: Hotel Poloneza II, Hotel Piła, Hotel Łochów. W okresie, w którym pokoje są niesprzedane, Emitent osiąga korzyści z ich wynajmu.

W przypadku powyższych projektów Emitent na dzień 30.06.2022 r. nie musi ponosić żadnych kosztów realizacji.

## Sprzedaż historyczna



### Źródło: Emitent

W 2019 r. Emitent sprzedał rekordowe 1 025 lokali netto, co było wynikiem lepszym o 23,4% niż w roku poprzednim (780). Na tę liczbę złożyła się sprzedaż 606 lokali mieszkalnych oraz 412 apartamentów hotelowych. O tak dobrym wyniku zadecydował wysoki popyt rynkowy oraz atrakcyjna oferta, w której dominowały kolejne etapy osiedli mieszkaniowych: Bema w Piasecznie (133 umowy w 2019 r.) oraz Poloneza w Warszawie (244).

W 2020 r. Spółka sprzedała 590 lokali. Na tę liczbę złożyła się sprzedaż 402 mieszkań oraz 188 pokoi hotelowych. Na spadek rocznej sprzedaży wpływ miał II kwartał, w którym ze względu na wybuch pandemii liczba klientów odwiedzających biura sprzedaży była istotnie mniejsza.

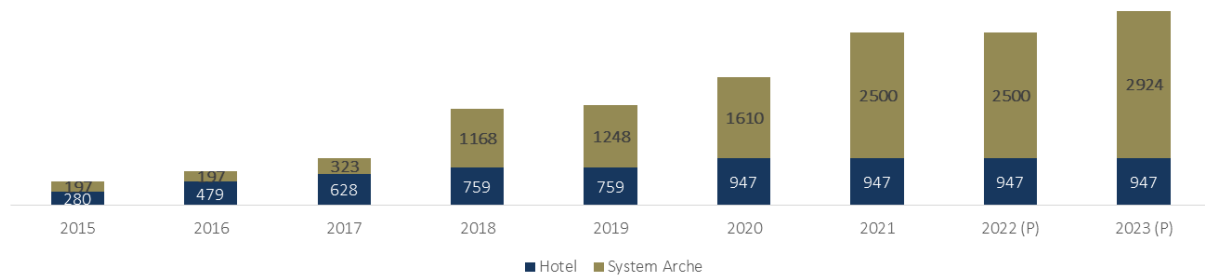
W 2021 r. 35% sprzedaży wygenerował nowy, wieloetapowy projekt w Ożarowie Mazowieckim, ale jednocześnie wyprzedano prawie wszystkie mieszkania na Osiedlu Poloneza (27% sprzedaży z 2021 r.). Spółka istotnie zwiększyła ofertę pokoi w Systemie Arche®, dzięki czemu ich sprzedaż wzrosła o 54% r/r.

W związku z pogorszeniem warunków rynkowych (sytuacja geopolityczna, wzrost stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców) oraz zmniejszeniem oferty mieszkaniowej (ok. 260 na koniec 2021 r.), sprzedaż w pierwszym półroczu 2022 r. wyniosła 157 jednostek. Oferta w II połowie 2022 r. może powiększyć się za sprawą kolejnych etapów osiedla w Ożarowie oraz nowego projektu planowanego w Otwocku.

### Segment hotelowy

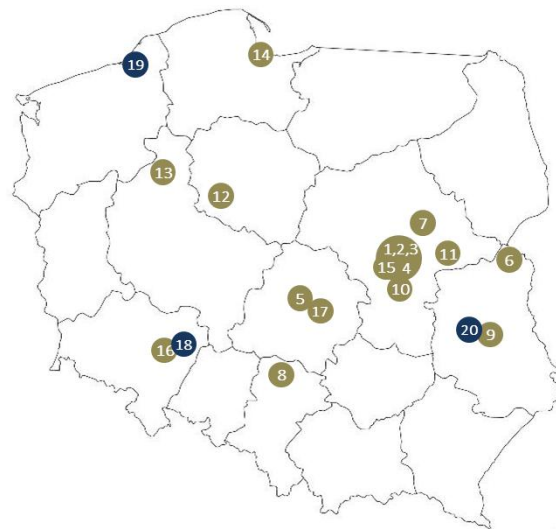
Grupa Arche jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Łącznie funkcjonuje 17 hoteli, z czego 11 obiektów zlokalizowanych jest w promieniu 150 km od Warszawy. Obiekty mają zróżnicowany standard. Część hoteli zlokalizowana jest w unikalnych, historycznych budynkach. W wybranych lokalizacjach funkcje hotelowe łączone są z usługami SPA, organizacją przyjęć okolicznościowych i konferencji.

Segment hotelowy oferuje łącznie prawie 3 500 pokoi i około 5 000 miejsc noclegowych. Spółka ma zabezpieczone grunty na kolejne hotele (w Krakowie, Białymstoku, Wrocławiu, Gdańsku, Mielnie i Muszynie), a w trakcie budowy znajdują się 3 obiekty (Wrocław, Mielno, Nałęczów). Grupa Arche jest obecnie jedną z największych prywatnych sieci hotelarskich w Polsce. Liczba pokoi na koniec przyszłego roku może wynieść prawie 4 000.



Ukończone hotele		Liczba pokoi:
1	Hotel Puławska Residence	197
2	Hotel Poloneza	146
3	Hotel Aleja Krakowska	344
4	Hotel Geologiczna	80
5	Hotel Tobaco	115
6	Zamek Biskupi	199
7	Pałac i Folwark Łochów	470
8	Hotel Arche Częstochowa	126
9	Hotel Arche Lublin	132
10	Koszary Góra Kalwaria	131
11	Hotel Arche Siedlce	80
12	Cukrownia Żnin	314
13	Arche Hotel Piła	267
14	Dwór Uphagena	261
15	Hotel Poloneza II	245
16	Hotel Wrocław Lotnisko	117
17	Arche Residence Łódź	223
<b>Hotele w realizacji</b>		<b>RAZEM 3 447</b>
18	Hotel Wrocław Klasztor	84
19	Fabryka Samolotów Mielno	116
20	Hotel Nałęczów	308
		<b>RAZEM 508</b>

Źródło: Emitent



Projekty hotelowe realizowane przez Emitenta, w których pokoje sprzedawane są inwestorom, prowadzone są w Systemie Arche®. Usługom noclegowym towarzyszą funkcje dodatkowe, takie jak gastronomia, organizacja konferencji oraz imprez okolicznościowych, odnowa biologiczna, fitness. Obiekty hotelowe są też lokalnymi centrami kultury dla społeczności, w ramach marek Krainy Polskie, Arche Podróże, Arche Księgarnia, Arche Muzeum skraj Kultury. Całym obiektem zarządza Emitent, a dochód ze wszystkich usług dzielony jest między właścicieli pokoi oraz Arche, proporcjonalnie do posiadanej powierzchni.

Powierzchnie zapewniające funkcje dodatkowe pozostają w modelu Systemu Arche® własnością Arche. Dzięki temu Spółka ma większy wpływ na zarządzanie całym obiektem oraz uczestniczy w dochodzie hotelu proporcjonalnie do udziału swoich powierzchni w całości powierzchni znajdującej się w hotelu.

Jednocześnie inwestor otrzymuje od Arche gwarancję zysku na pewien okres wynoszący przeważnie od 3 do 5 lat, obecnie dla nowych umów okres gwarancji został wydłużony do 10 lat. Wysokość gwarancji udzielanych inwestorom przez Arche wynosi 5%. W takich hotelach jak: Aleja Krakowska, Geologiczna, Lublin oraz Residence Łódź już tylko pojedyncze umowy są objęte gwarancjami.

W związku z tym, że sprzedaż pokoi w Systemie Arche® odbywa się już od ponad 5 lat, gwarancje zysku systematycznie ulegają wygaszeniu. W 2024 r. wygasają gwarancje udzielone inwestorom w takich projektach jak Hotel Poloneza I oraz Hotel Piła. W kolejnych latach wciąż obowiązywać będą gwarancje dla następujących ukończonych obiektów: Dwór Uphagena w Gdańsku, Poloneza II, Łochów domki, Cukrownia Żnin, a także dla hoteli będących obecnie w budowie: Wrocław Klasztor, Fabryka Samolotów Mielno, Nałęczów.

Należy mieć na uwadze, że wzrost atrakcyjności innych form lokowania nadwyżek pieniężnych, wynikający ze wzrostu stóp procentowych, może mieć wpływ na spadek zainteresowania inwestorów nabywaniem pokoi hotelowych w Systemie Arche®.

W przypadku słabszego tempa sprzedaży i w konsekwencji niższych wskaźników komercjalizacji oferty, gotowe, niesprzedane pokoje pozostają własnością Emitenta, generując dla niego dochód z najmu. Przykładem jest drugi etap Hotelu Poloneza w Warszawie, który przy dużej liczbie niesprzedanych pokoi, w ciągu 12 miesięcy od września 2021 r. wygenerował dla Spółki dochód na poziomie ok. 6 mln zł.

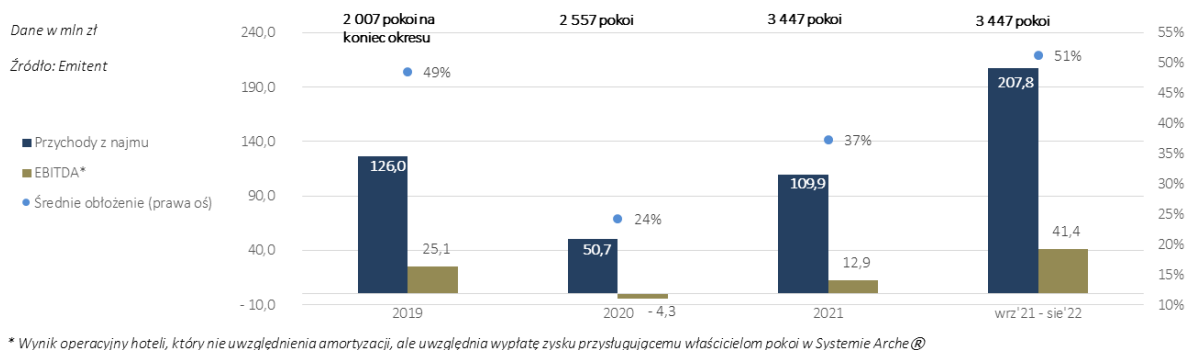
Poniżej zaprezentowano łączne wyniki ukończonych hoteli, należących do sieci Arche, wypracowane w okresie od 2019 r. (ostatni rok przed wybuchem pandemii), przez lata 2020 i 2021 (okres obostrzeń administracyjnych i spowolnienie ruchu turystycznego) aż do sierpnia 2022 r.

Dzięki zwiększeniu liczby pokoi w zarządzaniu, ale również dzięki poprawie wskaźnika obłożenia, w ciągu ostatnich 12 miesięcy, udało się wygenerować 208 mln zł przychodów z działalności hotelowej oraz wynik EBITDA dla Emitenta (już po odjęciu wynagrodzenia wypłaconego inwestorom w Systemie Arche®) na poziomie 41 mln zł.

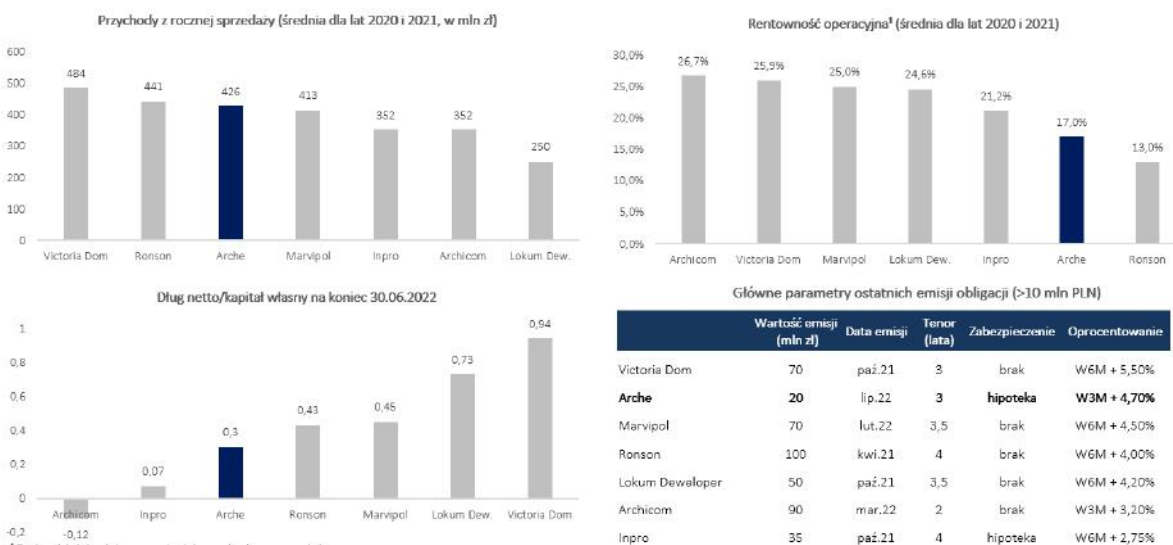
Średnie obłożenie z ostatnich 12 miesięcy przekroczyło poziom z 2019 r. i wyniosło 51%.

Na powyższym wykresie widoczny jest wyraźny spadek obłożenia oraz przychodów w latach 2020 oraz 2021 w porównaniu z rokiem 2019, co w oczywisty sposób wynika z istotnie mniejszego natężenia ruchu turystycznego oraz zamknięcia obiektów hotelowych w okresie lockdownu.

Przed wybuchem pandemii Grupa Arche wygenerowała ok. 25 mln zł wyniku operacyjnego przypisanego obiektom i powierzchniom posiadanym przez Grupę.



## Wybrane dane finansowe na tle konkurencji



<sup>1</sup> Zys z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży;



Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe spółek za 2020-2021 oraz 1H 2022, GPW Catalyst

### Zrealizowane inwestycje hotelowe - przykłady

Arche Hotel Gdańsk



Arche Hotel Dwór Uphagena powstał w zabytkowym budynku przy ul. Kieturakisa 1 w centrum Gdańska, na Dolnym Mieście. Podstawą inwestycji jest hotel z 256 pokojami, charakteryzujący się minimalistycznym wystrojem w industrialnym stylu. W głównym budynku, w miejscu zabytkowej kuchni, znajduje się restauracja z oknami skierowanymi na zielony dziedziniec.

Budynek został oddany do użytkowania w 4Q 2021 r. Na dzień 30.06.2022 r. inwestycja była sprzedana w 83% w Systemie Arche®.

Hotel Tobacco - Łódź



Hotel powstał w dawnej fabryce wełny, która po wojnie stała się siedzibą wytwórni papierosów. W 2013 r. Grupa Arche zakończyła rewitalizację budynku tworząc trzygwiazdkowy hotel

Zlokalizowany w centrum miasta hotel oferuje 115 pokoi. Obiekt uzyskał wiele nagród za designerskie wnętrza, nawiązujące do industrialnej architektury.

Pałac i Folwark Łochów



Zespół pałacowo - parkowy w Łochowie to XIX - wieczny obiekt, który został odbudowany i odrestaurowany przez Grupę Arche w latach 2004 – 2008. Pałac położony jest godzinę drogi od Warszawy. W zespole znajdują się 84 pokoje, 11 sal konferencyjnych, restauracja oraz zaplecze rekreacyjne (SPA).

We wrześniu 2017 roku Centrum Konferencyjno - Wypoczynkowe Pałac Łochów wzbogaciło się o nową część – Folwark, która dodatkowo oferuje 150 pokoi hotelowych. W 2020 r. oddano do użytkowania całoroczne domki, które oferują 239 pokoi.

Zamek Biskupi Janów Podlaski



Zamek Biskupi, malowniczo położony w sercu Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu, sięga swoją historią XV wieku, a zachowane mury Zamku - XVIII wieku.

Odrestaurowany w 2015 r. obiekt oferuje 358 pokoi, 15 sal konferencyjnych i strefę Wellness. Część apartamentów zlokalizowanych w oficynach Zamku odtworzono w XVIII - wiecznym stylu. Kompleks wraz z parkiem zajmuje powierzchnię 40 ha.

### Cukrownia Żnin



Cukrownia w Żninie została już w części zaadaptowana na Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Główny budynek produkcyjny pełni funkcję hotelową (oddany do użytkowania w 1Q 2020, 184 pokoje), zaś budynki magazynowe spełniają funkcję konferencyjną z zapleczem gastronomicznym. Drugi etap z 126 pokojami, sprzedawany w Systemie Arche®, został ukończony w 3Q 2020 r.

Łącznie w obiekcie mieści się 310 pokoi hotelowych i centrum konferencyjne o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>.

### Arche Hotel Wrocław



Arche Hotel Wrocław znajduje się w doskonałej lokalizacji, w odległości 400 m od terminala lotniska, 4 min jazdy samochodem od AOW (autostradowa obwodnica Wrocławia). W 8-kondygnacyjnym obiekcie powstało 117 pokoi hotelowych i apartamentów, sala fitness oraz sauna.

Budynek został oddany do użytkowania w 2Q 2021 r. Wszystkie pokoje zostały sprzedane w Systemie Arche®.

## Zrealizowane inwestycje mieszkaniowe – przykłady

### Osiedle Bema – Piaseczno



Wieloetapowa, całkowicie zakończona inwestycja zlokalizowana w Piasecznie – 5 minut pieszo od dworca PKP. Osiedle oferuje niską zabudowę i windy w każdej z klatek. Pierwszy etap został oddany do użytkowania w 2010 roku. Licząc narastająco, w 12 etapach oddano do użytkowania ok. 1400 mieszkań/lokalii.

Na dzień 30.06.2022 r. sprzedane były wszystkie wybudowane mieszkania.

### Osiedle Poloneza - Warszawa



Wieloetapowa inwestycja, charakteryzująca się niską zabudową, zlokalizowana w zachodniej części Ursynowa, składająca się z 7 etapów, w ramach których powstało ok. 940 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 50 tys. m<sup>2</sup>. Osiedle Poloneza to drugi największy projekt mieszkaniowy Emitenta. Realizacja ostatniego etapu zakończyła się w 4Q 2021 r.

Na dzień 31.03.2022 r. w ramach całego osiedla w ofercie zostało 8 gotowych mieszkań.



## Bieżące inwestycje hotelowe – przykłady

### Fabryka Samolotów - Mielno



W grudniu 2020 r. Emitent nabył grunt po dawnym kompleksie wojskowym, zlokalizowany w Mielnie, między Jeziorem Jamno, a Morzem Bałtyckim, przy ul. Generała Maczka 40. Zamierza na nim wybudować wieloetapowy projekt o składający się z 300 mieszkań oraz 450 pokoi hotelowych. Dodatkowo na terenie inwestycji ma powstać duża sala konferencyjna, restauracja oraz ogród letni.

Zakończenie budowy pierwszego, hotelowego etapu, planowane jest na 3Q 2023 r. Na dzień 30.06.2022 r. sprzedanych było 24% pokoi w Systemie Arche®.

### Sanatorium Milicyjne - Nałęczów



W listopadzie 2020 r. Emitent nabył od Agencji Mienia Wojskowego, w drodze przetargu, niedokończony budynek sanatorium z lat 80., zlokalizowany w Nałęczowie. Obecnie prowadzone są prace mające na celu przebudowę obiektu na nowoczesny, ponad 300-pokojowy, hotel z zapleczem rekreacyjno-rehabilitacyjnym.

Hotel położony będzie na wzniesieniu, dzięki czemu zaoferuje piękne widoki na panoramę miasta. Pokoje sprzedawane są w Systemie Arche®. Na dzień 30.06.2022 r. sprzedanych było 19% pokoi.

## Bieżące inwestycje mieszkaniowe – przykłady

### Osiedle Polnych Kwiatów – Ożarów Mazowiecki



Lokalizacja osiedla w centrum Ożarowa Mazowieckiego zapewnia dogodne połączenie z Centrum Warszawy. Do stacji Kolei Miejskiej jest tylko 300 m – 15 min pociągiem do Warszawy. W najbliższej okolicy znajdują się przedszkola, Szkoły Podstawowe, Urząd Miasta, Galeria Handlowa, Ośrodek Sportowy.

Na dzień 30.06.2022 r. w realizacji są dwa etapy na łącznie 125 lokali o łącznym PUM 6,2 tys. m<sup>2</sup>. Etap H, w ramach którego powstaje 26 lokali jest sprzedany w 100%.

### Tobacco Park II - Łódź



Największym obecnie projektem mieszkaniowym realizowanym przez Arche jest ostatni etap osiedla Tobacco Park, zlokalizowanego w centrum Łodzi, przy skrzyżowaniu ul. Kopernika z Al. Włókniarzy. Najwyższy z budynków ma liczyć 16 kondygnacji o łącznej wysokości 53 metrów.

Planowany termin zakończenia budowy to 4Q 2023, od niedawna prowadzona jest sprzedaż mieszkań w projekcie.

## Główne rynki działalności Emitenta

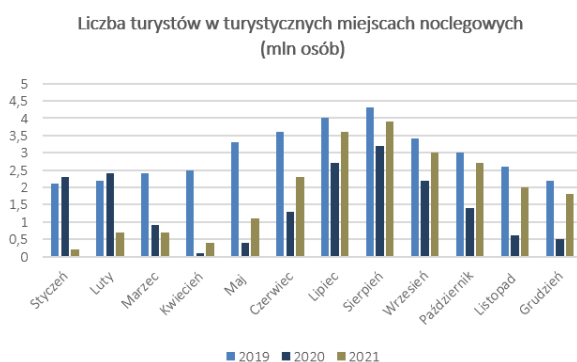
### Rynek hotelowy – informacje ogólne

#### Przed wybuchem pandemii rynek hotelarski w Polsce przeżywał dynamiczny rozwój:

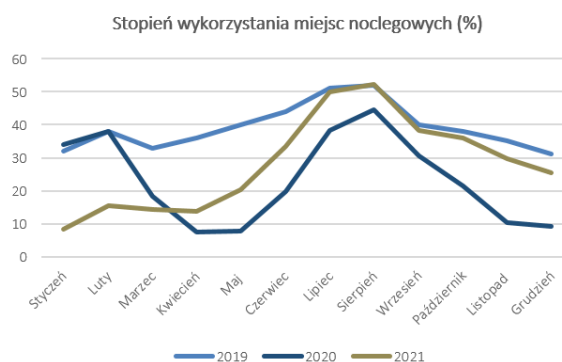
- Z danych GUS wynika, że rok 2019 był kolejnym, w którym odnotowano wzrost liczby turystów, korzystających z hoteli w Polsce. Liczba ta wyniosła 23,5 mln wobec 22,1 mln rok wcześniej (wzrost o 6,3%).
- Z raportu przygotowanego przez Emmerson Evaluation „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2020” wynika, że średnioroczna stopa wzrostu (CAGR) liczby turystów korzystających z hoteli w Polsce dla okresu 2012-2019 wyniosła 8,3%, podczas gdy średnioroczny wzrost liczby miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 5,4%. W efekcie znacząco wzrósł wskaźnik wykorzystania pokoi hotelowych (tzw. obłożenie) – z 44% w 2012 r. do 53,7 % w 2019 r.

#### Rynek diametralnie zmienił się w marcu 2020 r.

- Podobnie jak w przypadku wielu innych branż, pandemia doprowadziła do sytuacji kryzysowej również na rynku hotelarskim. Przez większą część 2020r. hotele były zamknięte dla turystów. Wraz z nadejściem pandemii i związanymi z nią ograniczeniami administracyjnymi istotnie pogorszyły się wskaźniki hoteli - spadł zarówno poziom obłożenia, jak i przychód.
- Ograniczenia w ruchu turystycznym były kontynuowane w 2021 r., głównie ze względu na ponowny wzrost liczby zakażeń. Wg danych GUS w 2021 r. liczba gości hotelowych w Polsce wyniosła 14,4 mln osób, przy średniej z lat 2016 – 2019 wynoszącej 21,5 miliona. Spadł również udział gości zagranicznych – z 26% do 14% i taka tendencja może zostać utrzymana również w 2022 r. W przypadku hoteli miejskich ewentualne ożywienie jest uzależnione nie tylko od poprawy w ruchu turystycznym, ale również od sytuacji w branży MICE, skupiającej się na organizacji różnego rodzaju konferencji, targów oraz eventów.
- W efekcie tak istotnego spadku koniunktury na rynku hotelowym, przy jednoczesnym ograniczonym dostępie do finansowania, wielu inwestorów opóźniło swoje plany budowy nowych obiektów lub zupełnie z nich zrezygnowało. Na koniec 2021 r. w Polsce funkcjonowało ok. 3 000 hoteli (prawie 152 000 pokoi). W ciągu ostatnich 2 lat otwierano jedynie ok. 20 hoteli rocznie, podczas gdy w 2019 r. na rynek dostarczono 59 obiektów.
- Aktywne pozostają największe sieci hotelowe, których uznana marka gwarantuje pewną odporność na zawirowania rynkowe. Należą do nich m.in.: Accor (właściciel takich marek jak Sofitel, Novotel, Mercure czy Ibis), Hilton, Marriott International, Radisson, Polski Holding Hotelowy oraz Arche.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Z danych GUS wynika, że średnie obłożenie pokoi hotelowych w ciągu ostatnich dwóch lat było istotnie niższe niż przed pandemią. W całym ubiegłym roku wyniosło ono 34,5% wobec 52,3% w latach 2016 – 2019. Widoczna jest wyraźna poprawa w tym zakresie począwszy od II połowy ubiegłego roku. W okresie lipiec – grudzień 2021 r. średnie obłożenie wyniosło 38,6% wobec 25,7% rok wcześniej oraz 41,2% w analogicznym okresie 2019 r. Liczba turystów w miejscach noclegowych, po bardzo słabym 2020 r., zbliżyła się w drugiej połowie 2021 r. do liczby zaobserwowanej w 2019 r. Wprawdzie była ona o 13% niższa (17 mln w porównaniu z 19,5 mln) niż w okresie lipiec – grudzień 2019, ale widać było znaczący 60-proc. wzrost w porównaniu do analogicznego okresu 2020 r., kiedy to odnotowano zaledwie 10,6 mln turystów.

#### Rynek mieszkaniowy – strona popytowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 27,8 tys. lokali w porównaniu do ok. 20,7 tys. lokali sprzedanych w 2020 r. (wzrost o 34% r/r). Należy jednak

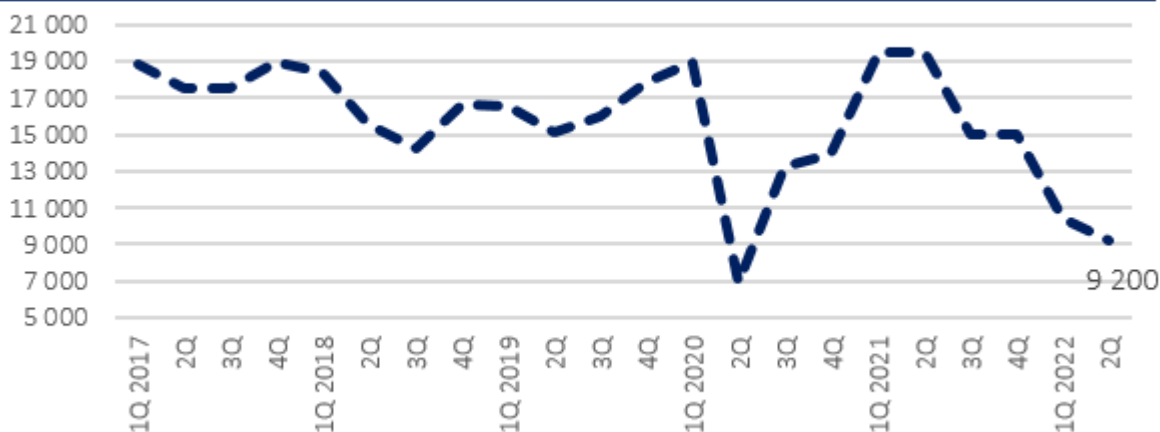
zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się od 3Q 2021 r. W pierwszej połowie 2022 r. wyżej wymienieni deweloperzy zaraportowali sprzedaż ok. 9,3 tys. lokali (co oznacza spadek o 32% r/r).

Dane raportowane przez JLL, obejmujące 6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), w 3Q 2021 r. wskazywały na spadek liczby sprzedanych mieszkań do 15,0 tys. i podobny poziom w 4Q 2021 r. Oznacza to wyraźny spadek wobec rekordowego poziomu 19,5 tys. zaobserwowanego zarówno w 1Q jak i 2Q 2021 r. (najlepsze półrocze w historii polskiego rynku mieszkaniowego). Spadek sprzedaży pogłębił się w I półroczu 2022 r., w 1Q 2022 wolumen sprzedaży wyniósł ok. 10,4 tys. lokali, a w 2Q 2022 r. ok. 9,2 tys. lokali.

W 2H 2021 roku i 1H 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika referencyjnego WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 162,45 na koniec 2Q2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu wskaźnika referencyjnego WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
- Dodatkowym czynnikiem ryzyka dla strony popytowej jest wybuch wojny w Ukrainie pod koniec lutego 2022 r.

### Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 2/2022

#### Rynek mieszkaniowy – strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek.

Efektom tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali. Zmniejszająca się systematycznie do tego momentu oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Na połowę 2021 r. czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży oferty przy notowanym wtedy popycie wynosił statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy.

Trudności w zwiększeniu podaży przez deweloperów spowodowane są głównie przez:

- Problem z pozyskaniem nowych gruntów, które w krótkim czasie mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę.
- Długotrwałe procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę.

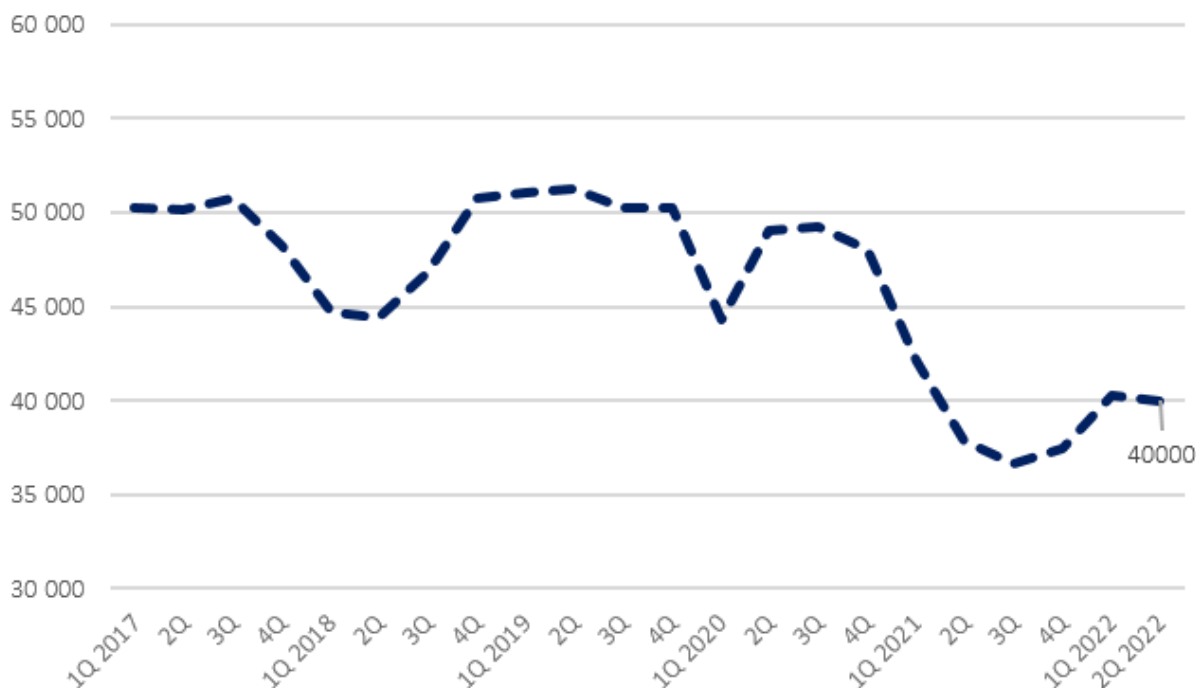
Efektom niskiej podaży przy obserwowanym do połowy 2021 r. rekordowo wysokim popycie był bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym uległa istotnej zmianie od połowy 2021 r. W związku z istotnym spadkiem popytu obserwowany jest powolny wzrost liczby lokali w ofercie, przy czym nadal jest ona na relatywnie niskim poziomie (w porównaniu do ostatnich lat), tj. ok. 40 tys. lokali na 30.06.2022 r.

Obecnie istotny wpływ na podaż mieszkań ma duża niepewność dotycząca wielkości popytu przy obecnym poziomie stóp procentowych i kosztów budowy.



### Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

## VI. Sprawozdania finansowe Emitenta

Do Memorandum zostały włączone przez odniesienie skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz jednostkowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniami niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zostało przekazane do publicznej wiadomości. Dodatkowo Emitent udostępnia półroczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwszą połowę 2022 r.

Powyższe sprawozdanie finansowe jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod <https://arche.pl/Podstrony/Relacje-inwestorskie,80> jak również poniżej:

[Sprawozdanie finansowe za 2021 r.](#)

[Sprawozdanie biegłego rewidenta do SF za 2021 r.](#)

[Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 r.](#)

[Sprawozdanie biegłego rewidenta do SSF za 2021 r.](#)

[Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022](#)

[Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022](#)

## VII. Załączniki

### 7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
<b>Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń</b>	oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström</b>	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w

	obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent, Spółka lub Arche</b>	oznacza spółkę pod firmą ARCHE S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300 PLN
<b>EUR lub euro</b>	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta</b>	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;



<b>Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>MSSF</b>	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Obligacje lub Obligacje Serii J</b>	oznacza obligacje Emitenta serii J;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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.
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>Podstawa Wcześniejszego Wykupu</b>	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);

<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
<b>Rozporządzenie ws. memorandum</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Skonsolidowane Kapitały Własne</b>	oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
<b>Skonsolidowany Dług Netto</b>	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
<b>Subskrybent</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 545 ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz.872 ze zm);

<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
<b>Zobowiązania Finansowe</b>	oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie, półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”);
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
<b>Złoty, PLN, zł,</b>	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

## 7.2. Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 7

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 12.10.2022 godz. 08:59:55

Numer KRS: 0000831001

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	28.02.2020		
Ostatni wpis	Numer wpisu	37	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/42808/22/194	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 710021277, NIP: 8211639335
3.Firma, pod którą spółka działa	"ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 361, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-801, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	ARCHE@ARCHE.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.ARCHE.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	07.02.2020 R., NOTARIUSZ JOANNA KNAP, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 596/2020.
	2	22.09.2020 R., REP. A NR 9433/2020, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANIE W § 20 USTĘPU 3

3	14.01.2021 R., REP. A NR 359/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W §5 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI, PO PKT 30), DODAJE SIĘ PUNKTY OD 31) DO 65), ZMIENIONO: §13 UST. 1 I §15
4	31.08.2020 R., REP. A NR 8182/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 6 UST. 1 I 2 DODANO: § 5 UST. 1 PKT 27-30
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17 CZERWCA 2021 R., REP. A NR 5816/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE § 5 UST. 1 DODANIE UST. 66 § 11 DODANIE UST.3 § 13 UST.1 ZMIANA TREŚCI
6	26.08.2021 R., 75-00003-33327, AKT NOTARIALNY Z DNIA 26 SIERPNIA 2021 R., REP. A NR 7209/2021, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 67.
7	30.05.2022 R., AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 MAJA 2022 R., REP. A NR 3816/2022, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 72, 73.
8	31.01.2022 R., RW26-00003-87171, AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R., REP. A NR 930/2022, NOTARIUSZ DARIA STOJAK-KOWALIK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, - W § 5 UST. 1 DODANO PKT 68-71.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPOSÓB POWSTANIA: PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W "ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NADZWYKZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. (AKT NOTARIALNY Z DNIA 13 GRUDNIA 2019 R. REP. A NR 5842/2019 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JOANNĘ KNAP. KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. NOWY ŚWIAT 7 LOK.9) PODSTAWA PRZEKSZTAŁCENIA: ART. 551 § 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka	
1	1.Nazwa lub firma "ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji 0000190693

4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
5.Numer REGON	710021277
6.Numer NIP	8211639335

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	2 982 300,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	2982300
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 982 300,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2982300
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYSLAW
	3.Numer PESEL/REGON	52090408837
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	87091809950
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	4	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	5	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3



Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
	2	11, 05, Z, PRODUKCJA PIWA	
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA	
	4	56, 10, A, RESTAURACJE I INNE STAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE	
	5	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOŚCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)	
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
	7	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH	
	8	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH	
	9	73, 1, , REKLAMA	

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	24.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	28.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	02.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	3	11.07.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019



rocznego sprawozdania finansowego	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

## Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

## Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2020
--	------------

## Dział 4

## Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

## Dział 5

## Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

## Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

## Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów
Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów
Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów
Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów
data sporządzenia wydruku 12.10.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

**7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd**

**Uchwała nr 1/IX/2022**

**Rady Nadzorczej spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie**

**z dnia 1 września 2022 roku**

**w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółki**

**§ 1**

Rada Nadzorcza spółki pod firmą „ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki, z uwzględnieniem zmian wynikających z Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 maja 2022 roku w przedmiocie zmiany Statutu Spółki, w następującym brzmieniu:

**STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Spółka działa pod firmą „ARCHE” Spółka Akcyjna i może używać skrótu firmy „ARCHE” S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

**§ 2**

1. Siedzibą Spółki jest Warszawa.-----
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
3. Na obszarze swego działania Spółka może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa, zakłady, przedsiębiorstwa i inne placówki jak również przystępować do innych spółek, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----

**§ 3**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

**§ 4**

1. Spółka powstała w drodze przekształcenia Spółki „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę akcyjną.-----
2. Założycielami Spółki są dotychczasowi wspólnicy Spółki przekształconej: -----
  - 1) Władysław Grochowski, -----
  - 2) Ryszard Grochowski, -----
  - 3) Fundacja Leny Grochowskiej, -----
  - 4) Elżbieta Osińska, -----

5) Maciej Osiński. -----

## II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### § 5

1. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
- 2) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 3) PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ---
- 4) PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
- 5) PKD 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, --
- 6) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 7) PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----
- 8) PKD 56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, -----
- 9) PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering), -----
- 10) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych, -----
- 11) PKD 96.04.Z - Działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej, -----
- 12) PKD 96.02.Z - Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, -----
- 13) PKD 91.03.Z - Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych, -----
- 14) PKD 03.22.Z - Chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych, -----
- 15) PKD 01.50.Z - Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana), -----
- 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów, -----
- 17) PKD 46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- 18) PKD 79.11.A - Działalność agentów turystycznych, -----
- 19) PKD 79.11.B - Działalność pośredników turystycznych, -----
- 20) PKD 90.04.Z - Działalność obiektów kulturalnych, -----
- 21) PKD 73.1 - Reklama, -----
- 22) PKD 86.90.A - Działalność fizjoterapeutyczna, -----
- 23) PKD 86.90.C - Praktyka pielęgniarek i położnych, -----
- 24) PKD 86.90.D - Działalność paramedyczna, -----

- 25) PKD 86.90.E - Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 26) PKD 11.05.Z - Produkcja piwa, -----
- 31) PKD 31.0 - Produkcja mebli, -----
- 32) PKD 46.47.Z - Sprzedaż hurtowa mebli, dywanów i sprzętu oświetleniowego, -----
- 33) PKD 47.59.Z - Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----
- 34) PKD 42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 35) PKD 43.39.Z - Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 36) PKD 55.20.Z - Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, -
- 37) PKD 55.90.Z - Pozostałe zakwaterowanie, -----
- 38) PKD 47.11.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych, -----
- 39) PKD 77.2 Wypożyczanie i dzierżawa artykułów użytku osobistego i domowego, -----
- 40) PKD 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego, -----
- 41) PKD 59.11.Z - Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych, -----
- 42) PKD 93.2 - Działalność rozrywkowa i rekreacyjna, -----
- 43) PKD 93.1 - Działalność związana ze sportem, -----
- 44) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych, -----
- 45) PKD 47.30.Z - Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw, -----
- 46) PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -
- 47) PKD 16.23.Z - Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa, -
- 48) PKD 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 49) PKD 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 50) PKD 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 51) PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 52) PKD 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 53) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 54) PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury, -----
- 55) PKD 87.10.Z - Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarstwa, -
- 56) PKD 86.21.Z - Praktyka lekarska ogólna, -----



- 57) PKD 86.22.Z - Praktyka lekarska specjalistyczna,-----
- 58) PKD 86.10.Z - Działalność szpitali,-----
- 59) PKD 85.42.Z - Szkoły wyższe,-----
- 60) PKD 85.41.A - Szkoły policealne,-----
- 61) PKD 47.91.Z - Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet,-----
- 62) PKD 49.39.Z - Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany,---
- 63) PKD 49.41.Z - Transport drogowy towarów,-----
- 64) PKD 77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,-----
- 65) PKD 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
- 66) PKD 79.12.Z - Działalność organizatorów turystyki,-----
- 67) PKD 85.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niekwalifikowane,----
- 68) PKD 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,-----
- 69) PKD 25.61.Z - Obróbka metali i nakładanie powłok na metale,-----
- 70) PKD 33.11.Z - Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,-----
- 71) PKD 43.99.Z - Roboty budowlane specjalistyczne,-----
- 72) PKD 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej,-----
- 73) PKD 95.24.Z - Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego.-----
2. Jeżeli na mocy przepisów prawa prowadzenie działalności Spółki wymaga koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po otrzymaniu odpowiedniej koncesji lub zezwolenia.-----

## II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

### § 6

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.982.300,00 zł (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 2.982.300 (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta) zwykłych akcji imiennych serii A od numeru 0000001 do numeru 2909300 oraz od numeru 2928501 do numeru 3001500, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda akcja.-----
3. Kapitał zakładowy został w całości pokryty w ramach przekształcenia Spółki „ARCHE” Spółka z o. o. w Spółkę akcyjną.-----

§ 7

Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych) oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone. -----

**III. ORGANY SPÓŁKI**

§ 8

Organami Spółki są:-----

- 1) Zarząd,-----
- 2) Walne Zgromadzenie,-----
- 3) Rada Nadzorcza,-----

**ZARZĄD**

§ 9

1. Zarząd składa się z nie więcej niż 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu.-----
2. Zarząd działa na podstawie Regulaminu. Regulamin jest przyjmowany uchwałą Zarządu. Regulamin określa w szczególności tryb podejmowania uchwał oraz sprawy, które wymagają kolegielnego rozpatrzenia przez Zarząd.-----
3. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych. -----
4. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu.-----

§ 10

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.-----
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.-----
3. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną pięcioletnią kadencję.-----

§ 11

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest uprawniony każdy członek Zarządu samodzielnie. -----

2. Do dokonywania określonych czynności lub dokonywania określonego rodzaju czynności mogą być ustanawiani pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie z innymi pełnomocnikami, w granicach umocowania. Zarząd będzie prowadzić rejestr wydawanych pełnomocnictw. -----
3. Nabycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości za cenę powyżej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych) wymaga uchwały Zarządu. -----

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 12

1. Walne Zgromadzenia dzielą się na zwyczajne i nadzwyczajne i odbywają się w siedzibie Spółki. -----
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że postanowienia Statutu lub przepisy prawa przewidują warunki surowsze. -----
3. Poza sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i niniejszym Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: -----
  - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; -----
  - 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawarciu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru; -----
  - 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; -----
  - 4) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych; -----
  - 5) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych; -----
  - 6) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych. -----
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości oraz ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

## RADA NADZORCZA



### § 13

1. Rada Nadzorcza Spółki składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków.-----
2. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.-----
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na jaką został powołany, a także z chwilą jego odwołania, rezygnacji lub śmierci.-----
5. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej pięcioletniej kadencji.----

### § 14

1. Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
2. W razie konieczności, uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym przedstawiane są do podpisu wszystkim członkom Rady Nadzorczej i stają się wiążące po podpisaniu ich przez co najmniej połowę członków Rady Nadzorczej.-----

### § 15

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Poza sprawami określonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych i innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:-----

- 1) opiniowanie propozycji zmian Statutu Spółki przygotowanych przez Zarząd,-----
- 2) wyznaczanie podmiotu dokonującego badania sprawozdań finansowych Spółki,-----
- 3) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu Spółki,-----
- 4) wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego Członka Zarządu Spółki,-
- 5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi.-

### § 16

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywać się będą nie rzadziej niż 3 (trzy) razy w roku obrotowym Spółki.-----

#### § 17

*W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.*-----

### IV. RACHUNKOWOŚĆ I KAPITAŁY

#### § 18

*Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki zakończy się 31 grudnia 2020 r.*-----

#### § 19

- 1. Spółka tworzy kapitał zapasowy zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych.*-----
- 2. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć kapitały rezerwowe.*-----
- 3. Na mocy uchwały Zarządu mogą być także tworzone fundusze celowe. Zasady gospodarowania funduszami celowymi określają regulaminy uchwalone przez Zarząd i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.*-----

#### § 20

- 1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.*-----
- 2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk.*-----
- 3. Zobowiązania pieniężne spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw nie będą wypłacane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.*-----

### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 21

- 1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.*-----
- 2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.*-----

Rafał Matuszczyk

*Rafał Matuszczyk*

Grzegorz Radzikowski

*Grzegorz Radzikowski*

Katarzyna Dębińska

*Katarzyna Dębińska*

Piotr Grochowski

*Piotr Grochowski*

#### **7.4. Warunki Emisji Obligacji**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII J  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
ARCHE S.A.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Admirator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.18. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.19. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną na Lokalach, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.21. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.23. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.24. „Lokale” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Gdańsku na nieruchomości gruntowej przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł.)
14	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostaną złożone w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.	15,73	196
15		18,73	233
16		16,85	210
23		134,86	1679
129		22,27	277
130		509,26	6341
131		350,28	4362
200		58,20	725
210		193,41	2408
400		34,67	432
626		26,10	325
820		10,57	132
821		10,75	134
823		18,24	227
RAZEM		1419,92	17681

- 1.25. „Marża” oznacza 4,70%, z zastrzeżeniem pkt. 16.9 Warunków Emisji;
- 1.26. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.27. „Należność Główna” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;

- 1.28. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.29. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.30. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.31. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.32. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.33. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520 z późn. zm.);
- 1.34. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1588 z późn. zm.);
- 1.35. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 09 2490 0005 0000 4530 5513 6951 prowadzony przez Alior Bank SA.;
- 1.36. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.37. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.38. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.39. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.40. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, 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;
- 1.41. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdą Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.42. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.43. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.44. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.1 Warunków Emisji;
- 1.45. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;



- 1.46. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.arche.pl](http://www.arche.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.47. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.48. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 454 z późn. zm.);
- 1.49. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.);
- 1.50. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1983 ze zm.);
- 1.51. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.52. „Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.53. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.54. „Zgromadzenie Obligatariuszy” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
  - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J,

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą J.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na refinansowanie obligacji serii E.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

## **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

## **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 12.000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych.

## **8. PRÓG EMISJI**

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

## **9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 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.
- 9.2. Złożenie formularza zapisu na Obligacje może nastąpić w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym.

## **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

## **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**

- 11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz Cesji, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Lokalach, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:
- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach, zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie to będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799).
- 11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznychłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2026 r.

- 11.2.3. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali do dnia 31 października 2023 r.
- 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- 11.2.5. Wyceny Lokali zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego Lokali stanowi Załączniki nr 1. Na żądanie osoby zainteresowanej lub Administratora Zabezpieczeń Emitent udostępni kompletną wycenę Lokali.
- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2 nabytego przez niego Lokalu w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiego Lokalu przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 11.2.2 powyżej).
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Lokali** na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
  - 11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
  - 11.3.2. Polisy Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
  - 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali;
  - 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.4. Została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
  - 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
  - 11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

## 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 15 Warunków Emisji, oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
- 12.1.3. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji.

12.2. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

### 13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **3 listopada 2025** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. 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.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

### 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

- 14.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte:
- 14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej  
Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej działalności gospodarczej.  
Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.
- 14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta  
a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub  
b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub  
c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 14.5.3. Wskaźniki  
Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 1,0.
- 14.5.4. Zadłużenie Finansowe  
Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.
- 14.5.5. Wyплата dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - i. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - ii. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - iii. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

#### 14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakiegokolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych.

*Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości nabycie akcji lub udziałów innych podmiotów nie będzie uważane, za finansowanie, w rozumieniu niniejszego pkt.*

#### 14.5.7. Obciążanie majątku

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy udzielą zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy o łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

#### 14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem pkt b poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach (KRS: 0000506586) nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a powyżej.

#### 14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,

- c. Emitent z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- c. Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta



o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o jej rozpoczęciu

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku.

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

14.5.15. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt. 11.2.2 lub 11.2.6 Warunków Emisji,
- b. Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Lokali, lub
- c. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczenia z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora zabezpieczenia.

14.5.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem przypadający nie później niż w ciągu 28 (dwadzieścia osiem) dni lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.6. Obligatariusze będą uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z Podstawami Wcześniejszego Wykupu, o których mowa w pkt 14.5.2, pkt 14.5.4, pkt 14.5.12, pkt 14.5.14 jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu nie przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne nie zostaną usunięte.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

- 15.1. Począwszy od pierwszego dnia VIII okresu odsetkowego Emitent jest uprawniony do dokonania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w dowolnym Dniu Roboczym z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
- 15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

- 15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w VIII Okresie Odsetkowym – 1%,
  - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%,
  - w X, XI lub XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### 16.3. Naliczanie odsetek

16.3.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	3 lutego 2023
2.	3 lutego 2023	3 maja 2023
3.	3 maja 2023	3 sierpnia 2023
4.	3 sierpnia 2023	3 listopada 2023
5.	3 listopada 2023	3 lutego 2024
6.	3 lutego 2024	3 maja 2024
7.	3 maja 2024	3 sierpnia 2024
8.	3 sierpnia 2024	3 listopada 2024
9.	3 listopada 2024	3 lutego 2025
10.	3 lutego 2025	3 maja 2025

11.	3 maja 2025	3 sierpnia 2025
12.	3 sierpnia 2025	3 listopada 2025

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

#### 16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

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

#### 16.8. Ustalanie Stopy Bazowej

- 16.8.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik referencyjny WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.8.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).
- 16.8.3. Jeżeli Stopa Bazowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [michaelstrom.pl](http://michaelstrom.pl). Zastosowanie Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

#### 16.9. Podwyższenie Marży

- 16.9.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
  - a. wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
  - b. wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 16.9.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża,

właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.9.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy.

## **17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 17.6. 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.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:
  - 18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);
  - 18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia.
- 18.2. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

## **19. ZAWIADOMIENIA**

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO Catalyst, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem tego rynku.

## 20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

## 21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

21.3. Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

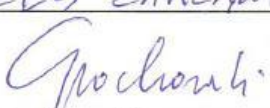
## 22. ZAŁĄCZNIKI

22.1. Skrót operatów szacunkowych Lokali.

Warszawa

Dnia 13 października 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	WŁADYSŁAW GROCHOWSKI
Stanowisko	PREZES ZARZĄDU
Podpis	





WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH  
03-321 WARSZAWA UL. PALESINOSKA 8 m. 71  
NIP 797-157-60-32 REGON 015895523  
tel. 8-551-236-350, 8-551-662-105

A. Michalak - Paduch  
ul. Bratkowska 12 m. 317  
03-352 Warszawa



## OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej samodzielnych  
lokali niemieszkalnych (usługowych)

nr: 14, 15, 16, 23, 129, 130, 131, 200, 210, 400, 626, 820, 821 i 823  
położonych w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1,  
nr: 1  
położonych w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1A,  
nr: 17, 18, 19-21 i 22  
położonych w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B,  
nr: Garaż G1 i B1  
położonych w Gdańsku przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5,  
nr: 1, 2 i 3  
położonych w Gdańsku przy ul. Reduta Miś 3.  
(woj.: pomorskie; powiat: m. Gdańsk)



Warszawa, 01 października 2022 roku





woj.: pomorskie; powiat: m. Gdańsk; miasto: Gdańsk; dzielnica: Śródmieście; ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1 lok. nr: 14, 15, 16, 23, 129, 130, 131, 200, 210, 400, 626, 820, 821 i 823, ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1A lok. nr: 1, ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B lok. nr: 17, 18, 19-21 i 22, ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5 lok. nr: Garaż G1 i B1, ul. Reduta Miś 3 lok. nr: 1, 2 i 3, strona 2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Samodzielne lokale niemieszkalne (usługowe) położone w Gdańsku, dzielnica Śródmieście w kompleksie hotelowym Dwór Uphagena Gdańsk stanowią:

- lokal nr 14, kondygnacja 1, p. u. 15,73 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 15, kondygnacja 1, p. u. 18,73 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 16, kondygnacja 1, p. u. 16,85 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 23, kondygnacja 1, p. u. 134,86 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 129, kondygnacja 1,2, p. u. 22,27 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 130, kondygnacja 1,2, p. u. 509,28 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 131, kondygnacja 2, p. u. 350,28 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 200, kondygnacja 3, p. u. 58,20 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 210, kondygnacja 3, p. u. 193,41 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 400, kondygnacja 4, p. u. 34,67 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 626, kondygnacja 4, p. u. 26,10 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 820, kondygnacja 5, p. u. 10,57 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 821, kondygnacja 5, p. u. 10,75 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 823, kondygnacja 5, p. u. 18,24 m<sup>2</sup>,
- położone przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1,
- lokal nr 1, kondygnacja 1,2,3, p. u. 617,27 m<sup>2</sup>,
- położony przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1A,
- lokal nr 17, kondygnacja 1, p. u. 18,61 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 18, kondygnacja 1, p. u. 12,29 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 19-21, kondygnacja 1, p. u. 99,41 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 22, kondygnacja 1, p. u. 22,72 m<sup>2</sup>,
- położone przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B,
- lokal nr G1, kondygnacja 1, p. u. 706,75 m<sup>2</sup>,
- lokal nr B1, kondygnacja 1,2,3,4, p. u. 399,23 m<sup>2</sup>,
- położone przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5,
- lokal nr 1, kondygnacja 1, p. u. 114,61 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 2, kondygnacja 2, p. u. 98,08 m<sup>2</sup>,
- lokal nr 3, kondygnacja 3, p. u. 58,18 m<sup>2</sup>,
- położone przy ul. Reduta Miś 3.

Dla samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1, 1A, 1B, i ul. Reduta Miś 3 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 266/6, 266/7 i 267/1 w obrębie 0100 o łącznej powierzchni 6 737 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9.

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5, została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 270/2 w obrębie 0100 o powierzchni 1 267 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00070258/7.

Na wyżej wymienione nieruchomości został wybudowany kompleks hotelowy Dwór Uphagena Gdańsk. Nieruchomości stanowią całość gospodarczą.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali niemieszkalnych (usługowych) dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).

Określenie wartości:

- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 14 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**196 000 zł**  
(słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 15 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**233 000 zł**  
(słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 16 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**210 000 zł**  
(słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 23 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**1 679 000 zł**  
(słownie: jeden milion sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 126 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**277 000 zł**  
(słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 130 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**6 341 000 zł**  
(słownie: sześć milionów trzysta czterdzieści jeden tysięcy złotych)
- Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 131 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.  
**4 362 000 zł**  
(słownie: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych)

Warszawa, 01 października 2022 roku



woj. pomorskie; powiat: m. Gdańsk; miasto: Gdańsk; dzielnica: Śródmieście; ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1 lok. nr: 14, 15, 16, 23, 129, 130, 131, 200, 210, 400, 626, 820, 821 i 823. ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1A lok. nr: 1, ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B lok. nr: 17, 18, 19-21 i 22, ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5 lok. nr: Garaż G1 i B1, ul. Reduta Miś 3 lok. nr: 1, 2 i 3. strona 3

	<p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 200 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>725 000 zł</u></b> (słownie: siedemset dwadzieścia pięć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 210 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>2 408 000 zł</u></b> (słownie: dwa miliony czterysta osiem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 400 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>432 000 zł</u></b> (słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 626 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>325 000 zł</u></b> (słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 820 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>132 000 zł</u></b> (słownie: sto trzydzieści dwa tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 821 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>134 000 zł</u></b> (słownie: sto trzydzieści cztery tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 823 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1.</p> <p><b><u>227 000 zł</u></b> (słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 1 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1A.</p> <p><b><u>7 686 000 zł</u></b> (słownie: siedem milionów sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 17 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B.</p> <p><b><u>232 000 zł</u></b> (słownie: dwieście trzydzieści dwa tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 18 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B.</p> <p><b><u>153 000 zł</u></b> (słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 19-21 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B.</p> <p><b><u>1 238 000 zł</u></b> (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 22 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 1B.</p> <p><b><u>283 000 zł</u></b> (słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr Garaż G1 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5.</p> <p><b><u>1 127 000 zł</u></b> (słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr B1 przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 5.</p> <p><b><u>4 971 000 zł</u></b> (słownie: cztery miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 1 przy ul. Reduta Miś 3.</p> <p><b><u>1 427 000 zł</u></b> (słownie: jeden milion czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 2 przy ul. Reduta Miś 3.</p> <p><b><u>1 221 000 zł</u></b> (słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia jeden tysięcy złotych)</p> <p>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 3 przy ul. Reduta Miś 3.</p> <p><b><u>724 00 zł</u></b> (słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych)</p>
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	01 października 2022 roku

Warszawa, 01 października 2022 roku

## 7.5. Uchwały stanowiąca podstawę emisji Obligacji

**Uchwała nr 1/X/2022**

**z dnia 11 października 2022 r.**

**Zarządu Arche S.A. z siedzibą w Warszawie**

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001

**w sprawie emisji obligacji serii I**

### **§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 2 982 300 zł zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 454, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, docelowo zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 12.00.000 (dwanaście milionów) złotych („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,7 p.p. (cztery i 70/100 punktu procentowego), z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia stopy procentowej;
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza 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;
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie do 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
9. Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:

- i. hipotekę umowną łączną na wybranych lokalach z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
- ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych lokali;

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Włodzisław Gochowski Rafał Gochowski



## 7.6. Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki

### UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 11 października 2022 roku pomiędzy:

**Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,**

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii J emitowanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche S.A. z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

**„ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000831001, REGON: 710021277, NIP: 8211639335, o kapitale zakładowym w wysokości 2.982.300,00 zł**

reprezentowana przez:

Grochowskiego Władysława – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

**Zważywszy, że:**

1. na mocy planowanej Uchwały Zarządu Arche S.A. na dzień 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 12.000 (dwanaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 12.000.000 (dwunastu milionów) złotych.
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na Lokalach określonych w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii J emi-

*AK*

1

*A*

towanych przez Arche S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Lokali na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2022 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii J oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji,
4. Do Umowy Emitent dołącza kopie wycen Lokali, z których wynika ich wartość oraz kto jest właścicielem nieruchomości na dzień podpisania Umowy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

## §1

### [DEFINICJE]

1. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umów ubezpieczenia, o których mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.1. „**Lokale** ” oznacza wszystkie niżej wskazane lokale, położone w Gdańsku na nieruchomości gruntowej przy ul. prof. Zdzisława Kieturakisa, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00067740/9, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł.)
14	Na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały ustanowione odrębne własności Lokali, wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla lokali zostały złożone, ale księgi nie zostały jeszcze utworzone.	15,73	196
15		18,73	233
16		16,85	210
23		134,86	1679
129		22,27	277
130		509,26	6341
131		350,28	4362
200		58,20	725
210		193,41	2408
400		34,67	432
626		26,10	325



820		10,57	132
821		10,75	134
823		18,24	227
RAZEM		1419,92	17.681.000

- 1.2. Wartość Lokali zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi łącznie 17.681.000 zł.
2. Wyceny przedmiotu Hipoteki zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wycen Lokali stanowią **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;
3. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
4. „**Oświadczenie**” oznacza w stosunku do Lokali oświadczenia złożone przez Emitenta lub aktualnego właściciela poszczególnych z Lokali w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji;
5. Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

## §2

### [PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii J, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.
2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową – cesją praw z umów ubezpieczenia Lokali, które zostaną zawarte dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii J, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

*96*

4. Administrator jest zobowiązany do administrowania hipotekami i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po dokonaniu zapisu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować
  - 1) hipotekę umowną łączną na Lokalach o najwyższym pierwszeństwie do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki;
  - 2) opisane wyżej Oświadczenie, oraz
  - 3) cesję praw z umów ubezpieczenia Lokali.
- 4) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone przed Dniem Emisji.

### § 3

#### [USTANOWIENIE I WYKREŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 31 października 2023 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Lokali, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Lokalach z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji oraz do zwolnienia spod Hipoteki w ściśle określonych okolicznościach opisanych w Warunkach Emisji (o ile zostaną ostatecznie przewidziane).

### § 4

#### [USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Zawarcie umów cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia Lokali nastąpi przed Dniem Emisji określonym w Warunkach Emisji. Do tego dnia Emitent zobowiązuje się zawrzeć ubezpieczenia majątkowe dla Lokali na poniższych warunkach, z uwzględnieniem § 2 ust. 5 dotyczącego zmniejszenia wartości zabezpieczenia w przypadku przydziału poniżej określonej kwoty.
2. W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowej, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 14 dni od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia.
3. Polisy dla poszczególnych Lokali wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia.

4. Przelew (cesja) obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Lokali będących przedmiotem zabezpieczenia;
5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
6. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polisy) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
7. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie cesji.

## § 5

### [ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
  - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Lokale znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
  - 2) nie podejmie jakichkolwiek czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, zawarcia Umowy o zmianie treści Hipoteki,
  - 3) nie podejmie jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Lokalach;
  - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach,
  - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Lokali, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
  - 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Lokali ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Lokali,
  - 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;

9/4

Q

- 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umów ubezpieczenia Lokali mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polisy.
3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Lokali lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

## § 6

### [ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipotek, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
  - a) zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
  - b) żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipotek Lokali;
  - c) podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipotek.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

## § 7



[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Lokali lub Cesji.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję, z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
4. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
5. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
6. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
7. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
  - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - c. Kategoria trzecia - odsetki kapitałowe z Obligacji;

96

Q

- d. Kategoria czwarta - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji.
8. Zabezpieczeniem pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych) będzie kaucja (dalej: „**Kaucja**”) w wysokości 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych). Kaucja, którą Emitent wpłacił na rachunek bankowy Administratora Hipoteki w związku poprzednią emisją obligacji serii F przez Emitenta, jako zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń mocą niniejszej Umowy zostaje zaliczona na poczet Kaucji wynikającej z niniejszej Umowy, bez konieczności dokonywania dodatkowej wpłaty i zostanie wykorzystana w równym stopniu względem wydatków wynikających z serii F jak i z serii J.
  9. Kaucja będzie miała charakter zwrotny w przypadku dobrowolnego zaspokojenia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji i ich wykupu w przewidzianych terminach zgodnie z Warunkami Emisji. Zwrot Kaucji nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od przedłożenia przez Emitenta zaświadczenia o wykupie Obligacji lub innych dokumentów pozwalających na stwierdzenie całkowite wygaśnięcia zobowiązań z Obligacji.
  10. Kaucja przeznaczona na wydatki związane z przymusowym dochodzeniem wierzytelności z Obligacji i przeznaczona na ten cel w związku z brakiem dobrowolnej zapłaty przez Emitenta, a następnie zwrócona w toku postępowania egzekucyjnego może zostać przeznaczona na zaliczenie zobowiązań Emitenta zgodnie z ust. 7 powyżej. W przypadku braku takich zobowiązań Emitenta, Kaucja będzie podlegać zwrotowi bezpośrednio Emitentowi.
  11. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami, w tym wynikającymi ze złożonej przez Emitenta Kaucji. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli cała Kaucja została przeznaczona zgodnie z jej celem i po jej wykorzystaniu Administrator nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. W przypadku kiedy Kaucja okaże się niewystarczająca na zaspokojenie wszystkich wymaganych kosztów, Administrator wezwie znanych mu Obligatariuszy do dokonania proporcjonalnych wpłat na udokumentowane koszty dochodzenia wierzytelności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
  12. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.



13. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
14. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z otrzymanej przez Emitenta Kaucji oraz z Obligatariuszami z ewentualnych należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

#### § 8

#### [ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

#### § 9

#### [WYNAGRODZENIE]

1.

2.

3.

94

P

4.

5.

6.

7.

#### § 10

#### [OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu

10

- będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnym dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym wartości hipotek oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Lokali na rzecz tych Obligatariuszy.
  6. Postanowienia niniejszego § 10 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.
  7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonanych przydziale Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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, w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonych mocą niniejszej Umowy.

#### § 11

##### [OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreslenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

#### § 12

##### [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

**PREZES**  
*Włodzisław Grochowski*  
Emitent  
ARCHE'SA  
ul. Puławska 361, 02-691 Warszawa  
tel. 22 319 80 40  
NIP 821 16 39 135, REGON 71002127  
BDO 090078904

*Pierwszomocnik*  
*[Podpis]*  
Administrator  
Kancelaria Adwokacka Osipiński sp.k.  
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17  
00-654 Warszawa  
KRS 00002794 REGON: 36278760800000