



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII A**

emitowanych przez

**NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**Z SIEDZIBĄ W PRZASNYSZU**

- w brzmieniu nadanym uchwałą Zarządu z dnia 7 września 2022 r.

**act legal offices**

**Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Milan  
Prague  
Vienna  
Warsaw**

## Spis Treści

1.	PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI.....	3
2.	DEFINICJE i interpretacja .....	4
3.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI).....	12
4.	DECYZJA EMITENTA O EMISJI .....	12
5.	CEL EMISJI .....	12
6.	TRYB EMISJI .....	13
7.	DEPOZYT .....	13
8.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI .....	13
9.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.....	13
10.	ŚWIADCZENIA EMITENTA .....	22
11.	WYKUP OBLIGACJI.....	23
12.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU .....	23
13.	PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU .....	25
14.	WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA .....	29
15.	ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE).....	29
16.	SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI .....	31
17.	DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA .....	31
18.	ZAWIADOMIENIA .....	32
19.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY .....	33
20.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	35
21.	ZAŁĄCZNIKI.....	36

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**  
**SERII A**  
**emitowanych przez**  
**NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**z siedzibą w Przasnyszu**

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

**NOVDOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100), dalej zwana „**Emitentem**”

**1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI**

**1.1. Nazwa Obligacji**

„*Obligacje serii A emitowane przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu.*”

**1.2. Seria Obligacji**

A

**1.3. Rodzaj Obligacji**

Obligacje na okaziciela

**1.4. Wartość nominalna jednej Obligacji**

1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)

**1.5. Cena emisyjna jednej Obligacji**

1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)

**1.6. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia**

20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji

**1.7. Łączna kwota środków z emisji**

20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych i 00/100)

**1.8. Dzień Przydziału**

2 grudnia 2021 r.

**1.9. Dzień Wykupu**

2 grudnia 2024 r.

**1.10. Strona Internetowa Emitenta**

www.novdom.pl

### 1.11. Oprocentowanie

Zmienne, równe Stopie Bazowej powiększonej o marżę w wysokości **4,85** (cztery i 85/100) punktów procentowych w skali roku („Marża”).

### 1.12. Okresy Odsetkowe. Dni Płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	23.02.2022	02.03.2022
2.	02.03.2022	26.05.2022	02.06.2022
3.	02.06.2022	26.08.2022	02.09.2022
4.	02.09.2022	25.11.2022	02.12.2022
5.	02.12.2022	23.02.2023	02.03.2023
6.	02.03.2023	26.05.2023	02.06.2023
7.	02.06.2023	28.08.2023	02.09.2023
8.	02.09.2023	27.11.2023	02.12.2023
9.	02.12.2023	26.02.2024	02.03.2024
10.	02.03.2024	24.05.2024	02.06.2024
11.	02.06.2024	26.08.2024	02.09.2024
12.	02.09.2024	25.11.2024	02.12.2024

## 2. DEFINICJE I INTERPRETACJA

### 2.1. Definicje:

W Warunkach Emisji:

**Administrator  
Zabezpieczeń**

oznacza spółkę pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji;

**Agent Emisji, Agent  
Płatniczy, Agent  
Dokumentacyjny lub  
Organizator Emisji**

oznacza spółkę pod firmą NWAI Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000304374, REGON: 141338474, NIP: 5252423576, przy czym w

zakresie pełnienia funkcji Organizatora Emisji, spełnione są wymogi wynikające za art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;

<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 1.5 Warunków Emisji;
<b>Data Zabezpieczenia</b>	oznacza <b>2 grudnia 2026 r.</b> ;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym powstają prawa z Obligacji zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego wskazany w tabeli w pkt 1.12 lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Przydziału</b>	oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 1.8;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza <b>5 (piąty)</b> Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW - inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym najpóźniej może zostać określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim będzie mógł być wyłącznie dzień przypadający wcześniej niż piąty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, za wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu;</li><li>(b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;</li><li>(c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;</li></ul>
<b>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</b>	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.2;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2;
<b>Dzień Weryfikacji</b>	oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca i 31 grudnia;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wskazany w pkt 1.9;

<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia</b>	oznacza oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia złożone w formie pisemnej lub równoważnej;
<b>GPW</b>	oznacza spółkę pod firmą <u>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</u> z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
<b>Hipoteka</b>	ma znaczenie nadane w pkt 9.3;
<b>Kapitały Własne</b>	oznacza kapitały własne ujęte w bilansie Emitenta;
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą <u>Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.</u> z siedzibą w Warszawie;
<b>Kodeks cywilny, K.c.</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1740 ze zm.);
<b>Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805);
<b>Kodeks Spółek Handlowych, K.s.h.</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1526.);
<b>Kwota Zatrzymana</b>	ma znaczenie nadane w pkt 9.4.1(ii);
<b>Marża</b>	ma znaczenie nadane w pkt 1.11;
<b>Należność Główna</b>	oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określoną w pkt 1.4, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
<b>Nieruchomości</b>	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4;
<b>Nieruchomość 1</b>	oznacza łącznie następujące nieruchomości: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym <b>638/1</b>, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 0,028 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze <b>OL10/00156877/9</b>, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;</li><li>(ii) nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym <b>37/4</b>, obręb nr 98, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 1775,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze <b>OL10/00058165/8</b>, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku jest Emitent;</li><li>(iii) nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze</li></ul>

ewidencyjnym **37/5**, położoną przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 154,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00058166/5**, której użytkownikiem wieczystym w udziale 1/2 jest Emitent;

#### **Nieruchomość 2**

oznacza łącznie następujące nieruchomości:

- (i) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **2609/11**, położoną przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,5991 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00028114/5**;
- (ii) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **2609/10**, położoną przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,6867 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00028114/5**;

których właścicielem jest spółka pod firmą Novdom 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;

#### **Nieruchomość 3**

oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **2628/4**, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,4329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00065480/2**;

której właścicielem jest spółka pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;

#### **Nieruchomość 4**

oznacza nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych **119/9** i **119/5**, położone w Olsztynie przy ul. 1 Maja, o powierzchni 0,1535 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00061268/4**,

której właścicielem jest Emitent;

#### **Nieruchomość Dodatkowa**

oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.3.8 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;

#### **Nieruchomość Dodatkowa Bis**

oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.3.9 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;

#### **Obligatariusz**

oznacza:

- (i) osobę, na której rzecz Obligacje są zapisane w Ewidencji;
- (ii) osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
- (iii) posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim

Rachunku Zbiorczym;

<b>Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki</b>	ma znaczenie nadane w definicji Pożyczki Podporządkowanej;
<b>Odsetki lub Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 1.11 i pkt 15 Warunków Emisji;
<b>Okresy Odsetkowe</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień); daty Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.12;
<b>Oświadczenie o Grupie Emitenta</b>	ma znaczenie nadane w pkt 19.3.3;
<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 którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 13;
<b>Podmiot Zobowiązany</b>	oznacza Emitenta, każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji;
<b>Poręczenie</b>	oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji, o którym mowa w pkt 9.2;
<b>Poręczyciel</b>	oznacza spółkę pod firmą <u>Kross Spółka Akcyjna</u> z siedzibą w Przasnyszu przy ul. Leszno 46, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000223853, NIP: 7611402748, REGON: 550749108, kapitał zakładowy: 45.000.000,00 PLN (czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100) opłacony w całości;
<b>Postanowienia Kwalifikowane</b>	ma znaczenie nadane w art. 49 ust 1 Ustawy o Obligacjach;
<b>Pożyczka Podporządkowana</b>	oznacza pożyczkę, która spełnia następujące kryteria: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) została wypłacona na rachunek bankowy Emitenta w polskich złotych;</li><li>(ii) termin spłaty pożyczki przypada nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące po Dniu Wykupu („<b>Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki</b>”);</li><li>(iii) umowa pożyczki nie dopuszcza możliwości jej spłaty przed Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki;</li><li>(iv) wierzytelność o zwrot pożyczki jest niezabezpieczona;</li><li>(v) łączne koszty pożyczki nie przekraczają 10% w stosunku rocznym;</li></ul>



a łączna wartość wszystkich Pożyczek Podporządkowanych nie może przekraczać **30 %** (trzydzieści procent) Kapitałów Własnych;

<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. z dnia 23 lipca 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.);
<b>Propozycja Nabycia</b>	oznacza składaną przez Emitenta propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach;
<b>Rachunek</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>Rachunek Emisji</b>	oznacza rachunek <b>17 1130 1017 0020 1483 9920 0003</b> prowadzony przez: Bank Gospodarstwa Krajowego dla Organizatora Emisji, na który ma być wpłacona Cena Emisyjna przez Subskrybentów;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
<b>Rejestr Sponsora Emisji</b>	oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów, którym zostały przydzielone Obligacje;
<b>Rozporządzenie BMR</b>	oznacza 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 funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014) ze zm.;
<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Rzeczoznawca</b>	oznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 17 września 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.);
<b>Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji</b>	ma znaczenie nadane w art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
<b>Stopa Bazowa</b>	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.1;
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza zmienną stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 15.5, w oparciu o którą będą naliczane Odsetki;

<b>Strona Internetowa Emitenta</b>	oznacza stronę internetową Emitenta wskazaną w pkt 1.10 lub inną, która ją zastąpi;
<b>Subskrybent</b>	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
<b>Świadcstwo Depozytowe</b>	oznacza: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie,</li><li>(b) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje, wskazujący kto jest posiadaczem Obligacji;</li><li>(c) w odniesieniu do Obligacji zapisanych w Ewidencji lub w Rejestrze Sponsora Emisji - dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot prowadzący odpowiednio Ewidencję lub Rejestr Sponsora Emisji, wskazujący kto jest posiadaczem Obligacji;</li></ul>
<b>Uprawnieni Obligatariusze</b>	ma znacznie nadane w pkt 19.3.1;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.1208 ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 328);
<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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1983);
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217);
<b>Utrata Kontroli</b>	oznacza sytuację, w której osobami fizycznymi <u>sprawującymi bezpośrednio lub pośrednio kontrolę</u> nad Emitentem poprzez posiadane uprawnienia, które wynikają z okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiające wywieranie decydującego wpływu na czynności lub działania podejmowane przez Emitenta, <u>będą osoby inne niż</u> Pan Zbigniew Sosnowski (PESEL: 63051712713), Pan Maciej Sosnowski (PESEL: 86071411156) lub Pan Kacper Sosnowski (PESEL: 88070909274);
<b>Większość Obligatariuszy</b>	oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej <b>51 %</b> Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
<b>Wskaźnik Zadłużenia</b>	oznacza badany na dany Dzień Weryfikacji stosunek Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do Kapitałów Własnych powiększonych o bieżącą wartość wypłaconych Pożyczek Podporządkowanych;
<b>Zabezpieczenie</b>	oznacza hipotekę, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiegokolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny

skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

#### **Zadłużenie Finansowe**

oznacza wszelkie zadłużenie z któregokolwiek z następujących tytułów:

- (i) pożyczonych kwot pieniężnych (w tym pożyczek, kredytów, sald debetowych w bankach lub innych instytucjach finansowych) wraz ze wszystkimi prowizjami i innymi płatnościami,
- (ii) akceptu na podstawie kredytu akceptacyjnego lub kredytu wekslowego (bądź jego zdematerializowanego odpowiednika);
- (iii) weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych celem zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kontrahentowi z tytułu umowy dostawy towarów), obligacji, skryptów dłużnych, papierów dłużnych lub innych instrumentów finansowych o podobnym charakterze;
- (iv) sprzedanych lub zdyskontowanych wierzytelności (poza wierzytelnościami, które są sprzedawane bez prawa regresu);
- (v) kwoty zobowiązania zaciągniętego na podstawie dowolnej innej transakcji (w tym umowy sprzedaży lub nabycia terminowego) mających skutek finansowy pożyczki;
- (vi) jakiegokolwiek transakcji terminowej (zawieranej w związku z zapewnieniem ochrony przed wahaniami stóp procentowych, kursu walut lub cen, bądź w celu odniesienia korzyści z takich wahań), przy czym przy obliczaniu wartości takiej transakcji uwzględniana będzie tylko wartość rynkowa (*mark to market value*), albo jeżeli konkretna kwota jest należna w wyniku rozwiązania lub zamknięcia tej transakcji - ta kwota;
- (vii) jakiegokolwiek zobowiązania do wzajemnej rekompensaty (roszczenia zwrotnego) z tytułu gwarancji, obligacji, akredytywy rezerwowej lub dokumentowej bądź innego instrumentu wystawionego przez bank lub instytucję finansową w odniesieniu do jakichkolwiek zobowiązań dłużnika głównego wymienionych w innych punktach tej definicji;
- (viii) kwoty jakiegokolwiek zobowiązania na podstawie umowy dotyczącej zaliczki lub odroczonej płatności, jeżeli: (i) jedną z głównych przyczyn zawarcia tej umowy jest pozyskanie finansowania lub sfinansowanie nabycia lub wytworzenia danego aktywa lub usługi lub (ii) umowa dotyczy dostawy aktywów lub usług i płatność jest należna ponad **240** dni po dacie dostawy – z wyłączeniem dostawy towarów wytworzonych przez Grupę Emitenta w ramach działalności deweloperskiej takich jak mieszkania, garaże, miejsca postojowe, komórki lokatorskie etc.;
- (ix) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach dowolnej innej transakcji (w tym umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnej lub umowy sprzedaży i najmu lub leasingu zwrotnego) o skutkach pożyczki lub klasyfikowanej jako pożyczka,
- (x) jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie,

gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej lub przez osobę trzecią z tytułu którejkolwiek z umów lub innych tytułów, o których mowa w punktach (i) do (ix) powyżej, z wyłączeniem zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji;

**Zadłużenie Finansowe Netto** oznacza sumę zobowiązań Emitenta na dany Dzień Weryfikacji z tytułu Zadłużenia Finansowego Emitenta, powiększoną o:

- (i) wartość udzielonych gwarancji, poręczeń **oraz**
- (ii) zobowiązania przeterminowane o co najmniej **60 dni**,

pomniejszoną o wartość środków pieniężnych, zgromadzonych na rachunkach bankowych lub w kasie Emitenta w zakresie, w jakim Emitent ma nieograniczony dostęp (na żądanie) do takich środków pieniężnych, a rachunki, na których zdeponowane są takie środki oraz prawa Emitenta do takich środków są wolne od Zabezpieczeń i obciążeń, przy czym na potrzeby obliczenia Wskaźnika Zadłużenia, środki zgromadzone na rachunkach powierniczych otwartych i wyodrębnionych wpływów oraz na rachunkach zastrzeżonych uznaje się jako dostępne dla Emitenta;

**Żądanie Zwolnienia Zgromadzenia** ma znaczenie nadane w pkt 19.3.2.

## 2.2. Interpretacja

- 2.2.1. W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 2.2.2. W Warunkach Emisji wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Warunków Emisji lub załącznika do Warunków Emisji;
- 2.2.3. Spis treści i nagłówki w Warunkach Emisji służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Warunków Emisji.

## 3. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niemającym postaci dokumentu stosownie do art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji w sposób i terminach tam określonych.

## 4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia **26 listopada 2021 r.** w sprawie emisji obligacji serii A, uchwały nr 3 Zarządu Emitenta z dnia **29 listopada 2021 r.** w sprawie odstąpienia od przeprowadzenia emisji obligacji serii A w pierwotnie ustalonych terminach oraz uchwały nr 4 Zarządu Emitenta z dnia **30 listopada 2021 r.** w sprawie obligacji serii A.

## 5. CEL EMISJI

5.1. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- 5.1.1. rozwój działalności operacyjnej Emitenta;
- 5.1.2. działalność statutową Emitenta oraz

- 5.1.3. zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych,
- 5.2. Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone na Rachunek Emisji, z którego zostaną przekazane Emitentowi na zasadach określonych w pkt 9.4.1.

## 6. TRYB EMISJI

- 6.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.
- 6.2. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) ww. rozporządzenia.

## 7. DEPOZYT

- 7.1. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.
- 7.2. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osobom uprawnionym z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie. Obligacje zostaną następnie zarejestrowane w Depozycie.
- 7.3. Zapisanie Obligacji w Ewidencji nastąpi:
- 7.3.1. po ustanowieniu zabezpieczeń przewidzianych w pkt 9.2 (*Poręczenie*) i 9.5 (*Weksel*);
- 7.3.2. przed ustanowieniem pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż wskazane w pkt 7.3.1 powyżej), zgodnie z art. 28 ust. 2 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

## 8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 8.1. Obligacje są zbywalne.
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami Podmiotów Prowadzących Rachunki.

## 9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

### 9.1. Postanowienia ogólne

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych z zastrzeżeniem pkt 7.3.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił Administratora odpowiednio:

- 9.1.1. administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, o których mowa niniejszym pkt 9;
- 9.1.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w niniejszym pkt 9) i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

Wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, wraz z aneksem stanowi **Załącznik Umowa AZ (wyciąg z Umowy administrowania zabezpieczeniami wraz z aneksem)**.

Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.

Obligacje będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

## 9.2. Poręczenie

Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Poręczyciela na zasadach określonych poniżej.

### 9.2.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych).

### 9.2.2. Okres poręczenia

Poręczenie będzie udzielone z okresem obowiązywania do Daty Zabezpieczenia.

### 9.2.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- (i) Poręczenie będzie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń;
- (ii) umowa poręczenia, o której mowa w pkt 9.2.3(i) powyżej zostanie zawarta najpóźniej w Dniu Przydziału.

### 9.2.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

### 9.2.5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c., co do zobowiązań wynikających ze złożonego przez siebie Poręczenia do kwoty równej **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych) („**Oświadczenie Poręczyciela**”), przy czym:

- (i) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- (ii) Oświadczenie Poręczyciela zostanie złożone najpóźniej w dniu następującym po Dniu Przydziału.

## 9.3. Hipoteka na Nieruchomościach

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej na Nieruchomościach („**Hipoteka**”).

### 9.3.1. Obciążenia

Na dzień podpisania Warunków Emisji Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 są wolne od obciążeń.

Na dzień 14 lutego 2022 r. Nieruchomość 3 jest wolna od obciążeń.

Na dzień 6 lipca 2022 r. Nieruchomość 4 jest wolna od obciążeń.

### 9.3.2. Wycena przedmiotu Hipoteki

- (i) Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Marcina Walczaka, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5152), który sporządził operat szacunkowy w dniu 8 listopada 2021 r.;
- (ii) Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57), który sporządził operat szacunkowy w dniu 9 listopada 2021 r.;
- (iii) Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57), który sporządził operat szacunkowy w dniu 9 listopada 2021 r.;
- (iv) Nieruchomość 4 została poddana wycenie przez Michała Luto, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4325), który sporządził operat szacunkowy w dniu 2 czerwca 2022 r.;
- (v) wskazani wyżej rzeczoznawcy majątkowi zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujące wyceny przedmiotów Hipoteki, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- (vi) skróty wycen Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4 stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1**, **Załącznik nr 2**, **Załącznik nr 3** oraz **Załącznik nr 4**;

### 9.3.3. Ustanowienie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń

- (i) Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczeń Podmiotów Zobowiązanych złożonych w formie aktu notarialnego, przy czym:
  - (a) treść tych oświadczeń powinna być zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń przed złożeniem tych oświadczeń;
  - (b) oświadczenia zostaną złożone najpóźniej w terminie **30 (trzydziestu) dni** od Dnia Emisji, przy czym oświadczenie dla Nieruchomości 3 zostanie złożone najpóźniej w terminie do dnia **17 marca 2022 r.**, a dla Nieruchomości 4 najpóźniej w terminie do dnia **5 sierpnia 2022 r.**;
  - (c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez Podmioty Zobowiązane;
- (ii) Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do działów IV-tych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości najpóźniej w terminie **12 (dwanaście) miesięcy** od Dnia Emisji, przy czym w celu uniknięcia wątpliwości potwierdza się, iż powyższy termin dla danej Nieruchomości, która została objęta Hipoteką w trybie pkt 9.3.8 lub pkt 9.3.9, liczy się od dnia złożenia dla danej Nieruchomości odpowiednio Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej lub Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis;

### 9.3.4. Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100).

9.3.5. Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;

9.3.6. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9.3.7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Podmioty Zobowiązane złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu danej obciążonej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty równej kwocie wskazanej w pkt 9.3.4, przy czym:

- (i) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- (ii) przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniami, o których mowa w pkt 9.3.3(i) powyżej;
- (iii) Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez odpowiednie Podmioty Zobowiązane.

9.3.8. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki – w związku z wypłatą środków z emisji Obligacji w zakresie Kwoty Zatrzymanej

- (i) Środki z emisji Obligacji w zakresie Kwoty Zatrzymanej (zdefiniowanej w pkt 9.4.1(ii) poniżej) będą **każdorazowo** wypłacane Emitentowi z Rachunku Emisji po **dokonaniu** zmiany Warunków Emisji polegającej na dodaniu do katalogu zabezpieczeń hipotek na Nieruchomościach Dodatkowych oraz **po złożeniu** sporządzonego dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej, **w kwocie** odpowiadającej każdorazowo wartości danej Nieruchomości Dodatkowej określonej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, przy czym:
  - (a) powyższy mechanizm dotyczy Nieruchomości Dodatkowych, które zostały objęte Hipoteką na zasadach określonych w pkt (ii) - (ix) poniżej;
  - (b) wypłata środków z Kwoty Zatrzymanej będzie następować do czasu, gdy objęcie Hipoteką danej Nieruchomości Dodatkowej na zasadach określonych w pkt (ii) - (viii) poniżej spowoduje, iż łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych, osiągnie lub przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej;
  - (c) gdy łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej, wówczas w zakresie różnicy pomiędzy przedmiotową sumą a wartością Kwoty Zatrzymanej nie przysługuje Emitentowi jakiegokolwiek roszczenie o wypłatę jakichkolwiek środków ponad Kwotę Zatrzymaną;
- (ii) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:



- (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w pkt (i) powyżej oraz
- (b) wycenę danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzecznawcę;
- (iii) najpóźniej w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:
  - (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej,
  - (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z pkt 9.3.8(ii) („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);
- (iv) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie zakreślonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę od pkt (ii) powyżej;
- (v) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
  - (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
  - (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
  - (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
  - (d) wycena Nieruchomości Dodatkowej,zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- (vi) zmiana Warunków Emisji w szczególności sprowadza się do:
  - (a) wprowadzenia do definicji w pkt 2.1, nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (3, 4 itp.);
  - (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość Dodatkową;
  - (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;
- (vii) w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości

Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 9.3.3 - 9.3.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**”);

- (viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.8 będzie następować wielokrotnie do czasu, gdy objęcie Hipoteką danej Nieruchomości Dodatkowej na przedmiotowych zasadach spowoduje, iż łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych, osiągnie lub przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej;
- (ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.8 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

9.3.9. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki bis (inne przypadki niż określone w pkt 9.3.8 powyżej)

- (i) Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie całości lub części Nieruchomości na zasadach określonych poniżej. W tym drugim przypadku, po podziale danej Nieruchomości dotychczas obciążonej Hipoteką, część danej Nieruchomości zostanie zwolniona spod obciążenia Hipoteką, a pozostała część danej Nieruchomości pozostanie obciążona Hipoteką;
- (ii) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:
  - (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w pkt (i) powyżej;
  - (b) aktualizację wycen Nieruchomości obciążonych Hipoteką;
  - (c) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na nowej nieruchomości („**Nieruchomość Dodatkowa Bis**”), Emitent powinien dodatkowo załączyć:
    - wycenę Nieruchomości Dodatkowej Bis sporządzoną przez Rzeczoznawcę;
    - oświadczenie Emitenta, które potwierdzi na zasadach pro forma, iż łączna suma wartości wszystkich Nieruchomości po uwzględnieniu Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej Bis i uchyleniu Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, jest nie mniejsza niż 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100);
  - (d) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki nie będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, Emitent powinien załączyć oświadczenie, które potwierdzi na zasadach pro forma, iż łączna suma wartości wszystkich Nieruchomości po uwzględnieniu uchylenia Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, jest nie mniejsza niż 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100);

przy czym dla potrzeb określenia wartości nowych Nieruchomości przyjmuje się wartość wskazaną w wycenie danej Nieruchomości Dodatkowej Bis sporządzonej przez Rzeczoznawcę;

- (iii) najpóźniej w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:
  - (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej Bis,

- (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej Bis albo ziszczenia się warunku opisanego w pkt 9.3.9(ii)(d), Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z pkt (ii) powyżej („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);
- (c) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej nowej Nieruchomości, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej Bis skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę od pkt (ii) powyżej;
- (iv) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
  - (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
  - (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
  - (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
  - (d) wycena nowej Nieruchomości (w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis)

zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

- (v) zmiana Warunków Emisji w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, w szczególności sprowadza się do:
  - (a) wprowadzenia do definicji w pkt 2.1, nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej Bis składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (3, 4 itp.);
  - (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki oraz Nieruchomość Dodatkową Bis;
  - (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej Bis jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;

a w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki nie będzie ustanawiana Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, wówczas zmiana Warunków Emisji będzie sprowadzać się w szczególności do usunięcia z definicji „Nieruchomości” danej Nieruchomości, która jest zwalniana spod obciążenia Hipoteką i uchylenia skrótu wyceny takiej Nieruchomości jako załącznika do Warunków Emisji;

- (vi) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej Bis oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 9.3.3 - 9.3.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis**”);
- (vii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.9 może następować wielokrotnie, przy czym w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, wówczas taka zmiana dopuszczalna jest raz na 6 (sześć) miesięcy;
- (viii) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

#### 9.4. Cesja Wierzytelności z Rachunku Emisji

Obligacje będą zabezpieczone cesją wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji na poniższych zasadach:

##### 9.4.1. Środki na Rachunku Emisji

Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone w pierwszej kolejności przez Subskrybentów na Rachunek Emisji, a następnie:

- (i) środki w wysokości **13.400.000,00 PLN** (trzyście milionów czterysta tysięcy złotych i 00/100) zostaną przekazane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, w terminie **2 (dwóch) Dni Roboczych** od dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie;
- (ii) pozostałe środki w łącznej wysokości **6.600.000,00 PLN** (sześć milionów sześćset tysięcy złotych i 00/100) („**Kwota Zatrzymana**”) będą przekazywane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, w transzach, tj.:
  - (a) każda transza będzie równa wartości danej Nieruchomości Dodatkowej określonej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, przy czym dotyczy to Nieruchomości Dodatkowych, które zostały objęte Hipoteką zgodnie z procedurą określoną w pkt 9.3.8;
  - (b) wypłata danej transzy będzie następowała w terminie **2 (dwóch) Dni Roboczych** od dostarczenia Organizatorowi Emisji wypisów aktów notarialnych obejmujących sporządzone dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej i po dokonaniu cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.4(ii), odpowiadającej danej transzy;
- (iii) ponadto – mając na uwadze, iż na dzień podjęcia uchwały Zarządu Emitenta w sprawie zmiany Warunków Emisji polegającej na uchyleniu dotychczasowej treści Warunków Emisji i nadaniu im obecnego brzmienia, tj. na dzień z dnia 7 września 2022 r., nie zostały jeszcze przekazane Emitentowi środki z emisji w łącznej kwocie 173.681,00 PLN (sto siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych i 00/100) w trybie, o którym mowa w pkt 9.4.1(ii) powyżej – to dopuszcza się, aby środki te zostały przekazane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, z pominięciem trybu, o którym mowa w pkt 9.4.1(ii) powyżej, jeżeli:
  - (a) w odniesieniu do którejkolwiek z wycen Nieruchomości, których skróty stanowią załączniki do Warunków Emisji („**Pierwotne Wyceny**”), na zlecenie Emitenta

zostanie sporządzona przez Rzecznawcę aktualizacja którejkolwiek z tych wycen („**Zaktualizowane Wycena**”)

- (b) z Zaktualizowanej Wyceny będzie wynikało, iż którakolwiek z Nieruchomości ma wartość wyższą niż wartość określoną w Pierwotnych Wycenach („**Wyższa Wycena**”);
- (c) wskutek Wyższej Wyceny, łączna wartość Nieruchomości stanowiąca sumę wartości poszczególnych Nieruchomości określonych w Pierwotnych Wycenach, skorygowana, tj. powiększona o wartość wynikającą z Wyższej Wyceny, będzie nie mniejsza niż **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100);
- (d) Emitent przekaze Organizatorowi Emisji i Administratorowi Zabezpieczeń:
  - kopię Zaktualizowanej Wyceny oraz
  - oświadczenie Emitenta, które potwierdzi na zasadach pro forma, iż łączna suma wartości wszystkich Nieruchomości stanowiąca sumę wartości poszczególnych Nieruchomości określonych w Pierwotnych Wycenach, skorygowana, tj. powiększona o wartość wynikającą z Wyższej Wyceny, jest nie mniejsza niż **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100);
- (e) wypłata transzy nastąpi w terminie **2 (dwóch) Dni Roboczych** po ziszczeniu się ostatniego z warunków, o których mowa w pkt (d) powyżej i po dokonaniu cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.4(ii)(b);

Ponadto, z uwagi na zmianę Warunków Emisji, o której mowa w pkt (iii) powyżej, dopuszcza się zmianę umowy cesji opisanej w pkt 9.4.2(i) poniżej, w zakresie wynikającym z pkt (iii) powyżej (*zawarcie aneksu*).

#### 9.4.2. Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

- (i) Cesja nastąpi na podstawie umowy cesji zawartej przez Emitenta jako cedenta i Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza, przy udziale Organizatora Emisji;
- (ii) Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w Dniu Przydziału (data pewna);

#### 9.4.3. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

#### 9.4.4. Cesja zwrotna

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu wierzytelności z Rachunku Emisji do Emitenta:

- (i) w zakresie kwoty, o której mowa w pkt 9.4.1(i) – po otrzymaniu od Agenta Emisji pisemnego potwierdzenia, iż Obligacje zostały zarejestrowane w Depozycie;
- (ii) w zakresie danej transzy Kwoty Zatrzymanej:
  - (a) po otrzymaniu sporządzonej dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej i potwierdzeniu złożenia przez Emitenta wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej we właściwym sądzie lub
  - (b) po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt 9.4.1(iii)(d) powyżej.

## 9.5. **Weksel**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego in blanco przez Emitenta („**Weksel Własny**”), przy czym:

- 9.5.1. Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**”) zostanie wystawiony w terminie do Dnia Przydziału;
- 9.5.2. Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Porozumienie Wekslowe przewiduje między innymi, że:
  - (i) maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100);
  - (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Własnego jest Data Zabezpieczenia;
  - (iii) Weksel Własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczony przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta;
- 9.5.3. każdorazowo po wypełnieniu Weksla Własnego, wystawionego na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji, Emitent wystawi, na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 21 dni od doręczenia Emitentowi otrzymania takiego żądania, dodatkowy weksel własny in blanco wraz z porozumieniem wekslowym (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy Wysokości Zabezpieczenia;
- 9.5.4. zaspokojenie z Weksla Własnego wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na jego wypełnieniu zgodnie z Porozumieniem Wekslowym, przedstawieniu Weksla Własnego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- 9.5.5. ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do wysokości **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100), co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksla Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia oraz wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

## 10. **ŚWIADCZENIA EMITENTA**

Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy polegających na:

- 10.1. wykupie Obligacji zgodnie z pkt 11-14, oraz
- 10.2. zapłacie Odsetek, zgodnie z pkt 15.

## 11. WYKUP OBLIGACJI

- 11.1. Z zastrzeżeniem pkt 11.2, wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu.
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 – 14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”) w następujących przypadkach:
  - 11.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub
  - 11.2.2. na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 14.1 lub
  - 11.2.3. z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 11.5 oraz 11.6.
- 11.3. 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.
- 11.4. Z zastrzeżeniem pkt 14 Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.
- 11.5. Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
- 11.6. 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. Wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu K.s.h.
- 11.7. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, Premie (zdefiniowane w pkt 14), wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie).
- 11.8. Emitent jest zobowiązany zawiadomić KDPW oraz Agenta Płatniczego o wszystkich zdarzeniach związanych z wykupem Obligacji, na zasadach określonych w odpowiednich Regulacjach KDPW, w szczególności o wszelkich zdarzeniach związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji określonych w pkt 12-14 Warunków Emisji.

## 12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

### 12.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu – brak wymogu uzyskaniu zgody Zgromadzenia Obligatariuszy

- 12.1.1. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu innych niż wskazane w pkt 12.2 poniżej, każdy Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych poniżej:
  - (i) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego wnosi o wcześniejszy wykup („**Żądanie Wykupu**”); do Żądania Wykupu powinno zostać załączone Świadcstwo Depozytowe (w oryginale lub kopii

poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza) potwierdzające, że składający Żądanie Wykupu jest Obligatariuszem;

- (ii) po otrzymaniu Żądania Wykupu Emitent będzie zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia otrzymania takiego żądania.

12.1.2. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu wskazanych w pkt 12.2 poniżej dopuszczalnym jest, aby Żądanie Wykupu zostało złożone bez podjęcia Uchwały ws Zgody na Wcześniejszy Wykupu (zdefiniowanej w pkt 12.2 poniżej) pod warunkiem, iż Żądania Wykupu zostaną złożone przez Większość Obligatariuszy – w takim przypadku stosuje się pkt 12.1.1(i) i 12.1.1(ii) powyżej.

## 12.2. Podstawy Wcześniejszego Wykupu – konieczność uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy

Z zastrzeżeniem pkt 12.1.2 powyżej, w przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu opisanych w:

- (i) pkt 13.7.1 (*Istotna zmiana działalności*);
- (ii) pkt 13.8 (*Orzeczenia i decyzje*);
- (iii) pkt 13.12 (*Zysk. Wskaźnik Zadłużenia*);
- (iv) pkt 13.13 (*Zajęcie majątku. Egzekucja*);
- (v) pkt 13.15.1 (*Rynek ASO Catalyst – termin*);
- (vi) pkt 13.16 (*Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default*);

Obligatariusze będą uprawnieni do złożenia Emitentowi żądanie wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu („**Żądanie Wykupu**”), dopiero po podjęciu przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na kierowanie przez Obligatariuszy w stosunku do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Uchwała ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup**”), na zasadach określonych poniżej:

- 12.2.1. po wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu Emitent niezwłocznie powiadamiania o tym Obligatariuszy;
- 12.2.2. niezależnie od obowiązku Emitenta, o którym mowa w pkt 12.2.1 powyżej, Uprawnieni Obligatariusze mogą żądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad obejmującym podjęcie Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup;
- 12.2.3. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie Uchwałę ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup, wówczas Emitent zawiadomi Obligatariuszy o podjęciu takiej uchwały niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 12.2.4. po publikacji Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup, zgodnie z pkt 12.2.3 powyżej, Obligatariusze będą upoważnieni do złożenia Żądania Wykupu, które powinno spełniać następujące warunki:
  - (i) Żądanie Wykupu ma być sporządzone w formie pisemnej oraz wskazywać zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego Obligatariusz wnosi o wcześniejszy wykup Obligacji oraz Uchwałę ws Zgody na Wcześniejszy Wykup zawierającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;



- (ii) do Żądania Wykupu powinno zostać załączone Świadcstwo Depozytowe (w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza) potwierdzające, że składający Żądanie Wykupu jest Obligatariuszem.

### 12.3. Okres Naprawczy

Zdarzenia określone w przywołanych poniżej punktach nie będą stanowiły Podstawy Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od wystąpienia danego zdarzenia takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- 12.3.1. pkt 13.9.2 (*Nieskuteczność zabezpieczeń*);
- 12.3.2. pkt 13.11 (*Obowiązki informacyjne*);
- 12.3.3. pkt 13.13 (*Zajęcie majątku. Egzekucja*);
- 12.3.4. pkt 13.16 (*Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default*).

## 13. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

### 13.1. Zwłoka Emitenta

Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi (*art. 74 ust. 2 zd. pierwsze Ustawy o Obligacjach*).

### 13.2. Opóźnienie Emitenta

Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 (trzy) dni (*art. 74 ust. 2 zd. drugie Ustawy o Obligacjach*).

### 13.3. Regulowanie zobowiązań

- 13.3.1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- 13.3.2. Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna wartość przekracza **20%** (dwadzieścia procent) Kapitałów Własnych, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza **60** (sześćdziesiąt) dni; lub
- 13.3.3. Jakikolwiek z powyższych zdarzeń wystąpi w stosunku do **Poręczyciela**.

### 13.4. Postępowanie upadłościowe, naprawcze lub restrukturyzacyjne

- 13.4.1. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu:
  - (i) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o stwierdzenie niewypłacalności Emitenta, lub
  - (ii) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, lub
  - (iii) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- 13.4.2. odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach, o których mowa w pkt.

13.4.1 powyżej; lub

13.4.3. zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w pkt. 13.4.1 powyżej; lub

13.4.4. Emitent podejmie jakakolwiek czynność mającą na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, 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

13.4.5. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta; lub

13.4.6. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub

13.4.7. jakiegokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.4.1 – 13.4.6 wystąpi w stosunku do **Poręczyciela**.

### 13.5. **Kontrola**

Nastąpi Utrata Kontroli.

### 13.6. **Rozwiązanie. Przeniesienie siedziby**

13.6.1. Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała odpowiedniego organu Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub

13.6.2. wystąpi jakakolwiek z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych; lub

13.6.3. podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału.

### 13.7. **Istotna zmiana działalności. Zaprzestanie działalności**

Emitent:

13.7.1. dokona istotnej zmiany przedmiotu prowadzonej przez siebie podstawowej działalności, lub

13.7.2. zaprzestanie prowadzenia podstawowej faktycznej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

### 13.8. **Orzeczenia i decyzje**

Po Dniu Emisji zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta świadczenia lub świadczeń, którego/którego kwota przewyższa jednostkowo lub łącznie **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych) lub jej równowartość w innej walucie wg średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji.

### 13.9. **Zabezpieczenia i przedmiot zabezpieczenia**

13.9.1. Zabezpieczenia Obligacji przewidziane w pkt 9 nie zostaną ustanowione w terminach i na zasadach szczegółowo tam określonych (odnosi się to także do terminów na złożenie oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki, oświadczeń o poddaniu się egzekucji, kolejności zaspokojenia z danego przedmiotu zabezpieczenia oraz niedopuszczalności istnienia innych obciążeń); lub

13.9.2. Którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 9 Warunków Emisji, stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie; lub

13.9.3. Emitent lub inny podmiot będący stroną umowy ustanawiającej zabezpieczenie naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, o których mowa w pkt 9 Warunków Emisji, lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia.

#### 13.10. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

#### 13.11. Obowiązki informacyjne

Nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania i informacje, o których mowa w pkt 17, na zasadach i w terminach tam wskazanych.

#### 13.12. Zysk. Wskaźnik Zadłużenia

Na którymkolwiek Dzień Weryfikacji:

13.12.1. nie zostanie wykazany przez Emitenta zysk netto, przy czym wartość przedmiotowego zysku obliczana jest na dany Dzień Weryfikacji za okres ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy kończący się w danym Dniu Weryfikacji; lub

13.12.2. Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż **1,2** (jeden i dwie dziesiąte), przy czym dopuszczalnym jest, aby jeden raz (tj. w jednym Dniu Weryfikacji) Wskaźnik Zadłużenia przekroczył wartość **1,2** (jeden i dwie dziesiąte) z tym zastrzeżeniem, iż w ramach tego przekroczenia Wskaźnik Zadłużenia nie może jednak osiągnąć wyższej wartości niż **1,35** (jeden i trzydzieści pięć setnych),

przy czym:

13.12.3. pierwsza weryfikacja kowenantów, o których mowa w pkt 13.12.1 i 13.12.2 powyżej nastąpi na Dzień Weryfikacji przypadający na **31 grudnia 2021 r.**;

13.12.4. gdy Emitent będzie zobowiązany sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z art. 55-63d Ustawy o Rachunkowości, wówczas weryfikacja kowenantów, o których mowa w pkt 13.12.1 i 13.12.2 powyżej będzie następować w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta i wynikające z tych sprawozdań wartości zysku netto, Kapitałów Własnych i Zadłużenia Finansowego Netto ustalonych dla Grupy Emitenta.

#### 13.13. Zajęcie majątku. Egzekucja

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub zostanie udzielone przez sąd zabezpieczenie na majątku Emitenta, w tym hipoteka przymusowa lub zastaw skarbowy, co do roszczeń, których wartość przewyższa jednostkowo lub łącznie **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100).

#### 13.14. Udzielanie finansowania dłużnego

Emitent:

13.14.1. udzieli pożyczki lub jakiejkolwiek innej formy finansowania dłużnego, lub

13.14.2. udzieli gwarancji lub poręczenia (w tym wekslowego), lub

13.14.3. ustanowi na swoim majątku zabezpieczenie zobowiązania;

odpowiednio na rzecz lub za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, jeśli łączna ich wartość przekroczy **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych).

### 13.15. Rynek ASO Catalyst

13.15.1. W terminie **6 (sześć) miesięcy** od Dnia Emisji, Obligacje nie zostały wprowadzone do notowań na Rynku ASO Catalyst; lub.

13.15.2. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wykluczone z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

### 13.16. Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default

Zadłużenie Finansowe Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty w innej walucie wg średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji:

13.16.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności wskutek żądania złożonego przez wierzyciela Zadłużenia Finansowego, lub

13.16.2. nie zostanie spłacone w terminie płatności.

### 13.17. Oświadczenia i zapewnienia

Treść jakichkolwiek oświadczeń lub zapewnień składanych przez Emitenta lub podmioty ustanawiające zabezpieczenia Obligacji, w Warunkach Emisji lub innych dokumentach związanych z emisją Obligacji, w tym w którymkolwiek dokumencie dotyczącym ustanowienia zabezpieczenia określonego w pkt 9 Warunków Emisji, lub powtórzonych lub uznanych za powtórzone zgodnie z jakimkolwiek dokumentem sporządzonym zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, okaże się w istotnym zakresie nieprawdziwa, niepełna lub niezetelna, w jakimkolwiek czasie.

### 13.18. Cel emisji

Emitent przeznaczy środki z Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji opisanym w pkt 5.

### 13.19. Zysk. Wypłaty na rzecz wspólników

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji zostanie dokonana jakakolwiek wypłata z tytułu uczestnictwa w Emitencie, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów/akcji lub nabycia udziałów/akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub zwrotu pożyczek, za wyjątkiem wypłaty do **50%** zysku netto osiągniętego w poprzednim roku sprawozdawczym.

### 13.20. Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

13.20.1. w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia złożenia stosownego żądania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż **28 (dwadzieścia osiem) dni** po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

13.20.2. w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

### 13.21. Pożyczki Podporządkowane

Nastąpi spłata jakiegokolwiek Pożyczki Podporządkowanej przed Oczekiwany Terminem Spłaty Pożyczki jeżeli wskutek spłaty danej Pożyczki Podporządkowanej Wskaźnik Zadłużenia będzie miał

wartość wyższą niż **1,0** (jeden), co zostanie obliczone na podstawie ostatniego udostępnionego sprawozdania finansowego lub raportu finansowego, o których mowa w pkt 17, z zastrzeżeniem zdania następnego. Jeżeli po dniu na jaki ostatnie sprawozdanie lub raport zostały sporządzone, o których mowa w zdaniu poprzednim, została wypłacona dywidenda, wówczas dane wynikające z przedmiotowego sprawozdania lub raportu wykorzystywane do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia na potrzeby niniejszego punktu powinny uwzględniać wartość wypłaconej dywidendy.

#### 14. WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

##### 14.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji na następujących zasadach:

- 14.1.1. w celu przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu:
  - (i) kwotowo jaka część Należności Głównej będzie podlegać wykupowi (musi to być kwota wyrażona w pełnych złotych) oraz
  - (ii) dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”), przy czym Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać na Dzień Płatności Odsetek;
- 14.1.2. zawiadomienie winno być wysłane do wszystkich Obligatariuszy nie później niż **12 (dwanaście) Dni Roboczych** przed Dniem Wcześniejszego Wykupu;
- 14.1.3. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi, wskazanej w zawiadomieniu opisanym w pkt. 14.1.1 oraz Odsetek naliczonych od wykupowanej części Należności Głównej wyliczonych zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji oraz premii ustalonej zgodnie z poniższą tabelą („**Premia**”):

Premia obliczana jako procent tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi	Numer Okresu Odsetkowego, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup
1,0%	1 – 4
0,5%	5 – 8
0,25%	9 – 12 (z wyłączeniem Dnia Wykupu)

#### 15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

##### 15.1. Płatność Odsetek

- 15.1.1. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 15.1.2. Jeżeli Obligacje wykupowane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu, wówczas Odsetki za Okres Odsetkowy, w trakcie którego dokonywany jest wykup Obligacji, płatne są również w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 15.1.3. Jeżeli w danym Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupowi podlega jedynie część Należności Głównej Obligacji, wówczas Odsetki należne od wykupywanej części Należności Głównej danej Obligacji płatne są również w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 15.1.4. 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.

## 15.2. Naliczanie Odsetek

- 15.2.1. Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Należności Głównej, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.
- 15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
  - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu pierwszego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe zostały wskazane w tabeli w pkt 1.12.

## 15.3. Wysokość Odsetek

Wysokość Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP - oznacza Stopę Procentową;

N - oznacza Należność Główną dla jednej Obligacji;

LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu);

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

## 15.4. Odsetki za opóźnienie

Odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 K. c.

## 15.5. Ustalanie Stopy Procentowej

- 15.5.1. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi stawka referencyjna *Warsaw Interbank Offer Rate* prowadzona dla depozytów **3-miesięcznych** wyrażonych w PLN („**Stopa Bazowa**”) powiększona o Marżę.
- 15.5.2. Stopa Bazowa ustalana jest każdorazowo na **3 (trzy) Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”) i będzie mieć wartość opublikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której danego dnia dokonywany jest fixing zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), przez spółkę pod firmą GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie lub przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do tej stawki referencyjnej w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
- 15.5.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa, opublikowana zgodnie z powyższymi postanowieniami, na Dzień Ustalenia Stopy Bazowej:
  - (i) wynosić będzie mniej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się wartość Stopy Bazowej na poziomie 0 (zero);

- (ii) wynosić będzie 0 (zero) lub więcej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się tę wartość dla ustalenia Stopy Bazowej.

15.5.4. W przypadku, gdy w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa nie może być ustalona w sposób określony powyżej, wówczas Stopa Bazowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej.

15.5.5. Stopa Procentowa zostanie ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Płatniczego.

## 16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

16.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami na koniec Dnia Ustalenia Praw.

16.3. Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

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

16.4.1. w pierwszej kolejności na odsetki za opóźnienie,

16.4.2. następnie Odsetki od Obligacji,

16.4.3. kwoty należne tytułem wykupu Obligacji (w tym premie),

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

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

## 17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent spowoduje, iż do czasu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji będą udostępniane Obligatariuszom sprawozdania finansowe, raporty finansowe, inne dokumenty i informacje na zasadach określonych poniżej, przy czym jeżeli z obowiązujących w danym czasie przepisów dla spółek, których instrumenty dłużne notowane są na Rynku ASO Catalyst wynikają inne terminy przekazywania sprawozdań finansowych, Emitent dostarczy Obligatariuszom sprawozdania finansowe w terminach określonych zgodnie z tymi przepisami.

### 17.1. Roczne sprawozdania finansowe Emitenta

17.1.1. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta będą sporządzane i udostępniane Obligatariuszom w terminie **120 (sto dwadzieścia) dni** od dnia zakończenia danego roku obrotowego Emitenta, za który sporządzane są dane sprawozdania finansowe, przy czym do sprawozdania finansowego, o którym mowa powyżej zostanie załączone oświadczenie Zarządu Emitenta zawierające informacje:

- (i) o wartościach Zadłużenia Finansowego Netto, Kapitałów Własnych, Pożyczek Podporządkowanych, Wskaźnika Zadłużenia oraz wartości zysku netto wygenerowanego przez Emitenta za okres ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy kończący się w danym Dniu Weryfikacji;

- (ii) czy wyliczony Wskaźnik Zadłużenia znajduje się w zakresie dopuszczalnym przez Warunki Emisji

(„**Oświadczenie Zarządu**”).

17.1.2. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, o którym mowa w pkt 17.1.1 powyżej, będzie udostępniana Obligatariuszom w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia jej sporządzenia, ale w każdym przypadku nie później niż do **31 sierpnia danego roku**.

## 17.2. Półroczne raporty finansowe

Półroczne raporty finansowe Emitenta za pierwsze półrocze kalendarzowe będą sporządzane i udostępniane Obligatariuszom w formie tabel i oświadczeń podpisanych przez Zarząd Emitenta, w terminie **120 (sto dwadzieścia) dni** od zakończenia danego półrocza kalendarzowego i będą zawierały co najmniej:

- 17.2.1. bilans, rachunek zysków i strat, dodatkowe informacje i objaśnienia zawierające kompletne dane o zobowiązaniach warunkowych i pozabilansowych;
- 17.2.2. Oświadczenie Zarządu.

## 17.3. Sposób udostępniania dokumentów

Powyższe dokumenty będą udostępniane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

## 17.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta

Zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci wydrukowanej do Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

## 17.5. Przypadek naruszenia

W sytuacji gdy wystąpi przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, Warunków Emisji lub innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy niezwłocznie, najpóźniej w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia ustalenia lub wystąpienia takiego zdarzenia.

## 18. ZAWIADOMIENIA

### 18.1. Zawiadomienia do Obligatariuszy i Emitenta

18.1.1. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez:

- (i) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; lub
- (ii) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku ASO Catalyst), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

18.1.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane Emitentowi na jego adres wskazany na wstępie Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 18.1.3 i 18.1.4 poniżej.



18.1.3. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować wszystkich Obligatariuszy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

18.1.4. Dopuszczalne jest przesyłanie:

- (i) do Emitenta przez Obligatariuszy zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: [a.boron@novdom.pl](mailto:a.boron@novdom.pl), [g.chmielewski@novdom.pl](mailto:g.chmielewski@novdom.pl) oraz [novdom@novdom.pl](mailto:novdom@novdom.pl);
- (ii) do Obligatariuszy przez Emitenta zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane Emitentowi przez danego Obligatariusza na piśmie,

jeżeli w zakresie danego zawiadomienia Warunki Emisji tak stanowią.

## 18.2. Zawiadomienia do Agenta Płatniczego i Agenta Emisji

18.2.1. Emitent będzie doręczać Agentowi Płatniczemu wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego wykonywania przez Agenta Płatniczemu swoich zadań, tj. w szczególności informacji:

- (i) mogących mieć wpływ na wysokość lub termin wykonywania świadczeń z Obligacji;
- (ii) o złożeniu przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
- (iii) o złożeniu przez Obligatariusza Żądania Wykupu;

18.2.2. Emitent zobowiązuje się przekazywać Agentowi Płatniczemu wymienione powyżej informacje niezwłocznie po ich powzięciu w pierwszej kolejności w formie skanu na adres poczty elektronicznej, a następnie w formie pisemnej na adresy wskazane w pkt 18.2.4;

18.2.3. Wszelkie zawiadomienia do Agenta Emisji powinny być dokonywane poprzez doręczenie osobiste, listem poleconym, pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną na następujący adres:

**NWAI Dom Maklerski SA**

**ul. Nowy Świat 64**

**03-287 Warszawa**

**e-mail: AE@nwai.pl**

18.2.4. Wszelkie zawiadomienia do Agenta Płatniczego powinny być dokonywane poprzez doręczenie osobiste, listem poleconym, pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną na następujący adres:

**NWAI Dom Maklerski SA**

**ul. Nowy Świat 64**

**03-287 Warszawa**

**e-mail: WE@nwai.pl.**

## 19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

### 19.1. Postanowienia ogólne

19.1.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

19.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się na warunkach określonych w niniejszym pkt 19 oraz w Ustawie o Obligacjach (w szczególności w przepisach Rozdziału 5 Ustawy o

Obligacjach).

## 19.2. Uchwały. Większości

### 19.2.1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie:

- (i) Postanowień Kwalifikowanych:
  - (a) zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji nie wprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
  - (b) wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
- (ii) innej zmiany Warunków Emisji niż w zakresie Postanowień Kwalifikowanych – zapadają większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (iii) obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (iv) innej niż wymienione w pkt (i) - (iii) powyżej, w tym w szczególności Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup – wymagają bezwzględniej większości głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym:
  - (a) „bezwzględna większość” oznacza więcej niż połowa głosów oddanych;
  - (b) do ogólnej puli głosów oddanych zalicza się głosy "za", "przeciwko", jak i głosy "wstrzymujące się”;
  - (c) do głosów oddanych nie wlicza się głosów nieważnych.

19.2.2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

## 19.3. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy. Termin zwołania

- 19.3.1. Obligatariusze reprezentujący co najmniej  $\frac{1}{10}$  Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji („**Uprawnieni Obligatariusze**”) mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia przedstawienia Emitentowi stosownego żądania.
- 19.3.2. Uprawnieni Obligatariusze składają żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy do Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej zgodnie z pkt 18.1.4(i), załączając Świadcstwo Depozytowe („**Żądanie Zwołania Zgromadzenia**”).
- 19.3.3. W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania Żądania Zwołania Zgromadzenia, Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta swoje oświadczenie określające liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z Grupy Emitenta („**Oświadczenie o Grupie Emitenta**”).
- 19.3.4. Jeżeli po uwzględnieniu informacji zawartych w Oświadczeniu o Grupie Emitenta, okaże się, iż Żądanie Zwołania Zgromadzenia zostało złożone przez Obligatariuszy reprezentujących co najmniej  $\frac{1}{10}$  Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, wówczas Emitent niezwłocznie opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta, ale nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania Żądania Zwołania Zgromadzenia.
- 19.3.5. Emitent w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia otrzymania Żądania Zwołania od Uprawnionych Obligatariuszy zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż **21 (dwadzieścia jeden) dni** po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.3.6. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanych porządku obrad i miejscu składania Świadcstw Depozytowych. Ogłoszenie może zawierać również inne informacje konieczne do podjęcia przez Obligatariuszy decyzji o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 19.4. **Brak formalnego zwołania**

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania

#### 19.5. **Miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy. Udział**

19.5.1. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

19.5.2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, przy czym powinny być zapewnione co najmniej następujące warunki:

- (i) dwustronna komunikacja w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- (ii) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.5.3. W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 19.6. **Quorum**

19.6.1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

19.6.2. Zarząd zobowiązany jest złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy Oświadczenie o Grupie Emitenta.

#### 20. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy oraz Agent Dokumentacyjny działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta jakichkolwiek świadczeń z Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

20.2. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

20.3. Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

20.4. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach.

- 20.5. W trybie art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach przewiduje się możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia nowych obligacji emitowanych przez Emitenta.
- 20.6. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy postanowieniami Warunków Emisji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.

21. **ZAŁĄCZNIKI**

- 21.1. Załącznik Umowa AZ – wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami wraz z aneksem;
- 21.2. Załącznik nr 1 - skrót wyceny Nieruchomości 1;
- 21.3. Załącznik nr 2 - skrót wyceny Nieruchomości 2;
- 21.4. Załącznik nr 3 - skrót wyceny Nieruchomości 3;
- 21.5. Załącznik nr 4 - skrót wyceny Nieruchomości 4.

**Przasnysz, 7 września 2022 r.**

**W imieniu Emitenta:**

Podpis:

Imię i nazwisko:

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu**  
\_\_\_\_\_

Podpis:

Imię i nazwisko:

\_\_\_\_\_  
**Maciej Sosnowski – Członek Zarządu**  
\_\_\_\_\_