WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

emitowanych przez

NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z siedzibą w Przasnyszu

- w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

Spis Treści

1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI....3
2. DEFINICJE I INTERPRETACJA....4
3. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)....14
4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI....14
5. CEL EMISJI I PRÓG EMISJI....14
6. TRYB EMISJI....15
7. DEPOZYT....15
8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI....15
9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA....15
10. ŚWIADCZENIA EMITENTA....26
11. WYKUP OBLIGACJI....26
12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU....27
13. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU....29
14. OBOWIĄZKOWY WCZEŚNIEJSZY WYKUP. WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA....33
15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)....34
16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI....40
17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA....40
18. ZAWIADOMIENIA....41
19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY....43
20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE....44
21. ZAŁĄCZNIKI....45

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

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 B emitowane przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu*."

1.2. Seria Obligacji

B

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

27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji

1.7. Maksymalna łączna kwota środków z emisji

27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100)

1.8. Dzień Przydziału

26 sierpnia 2024 roku

1.9. Dzień Wykupu

26 sierpnia 2028 roku

1.10. Strona Internetowa Emitenta

www.novdom.pl

1.11. **Oprocentowanie**

Zmienne, równe Stopie Bazowej powiększonej o marżę w wysokości **4,85** (cztery i osiemdziesiąt pięć setnych) punkty procentowe 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	19.11.2024	26.11.2024
2.	26.11.2024	19.02.2025	26.02.2025
3.	26.02.2025	19.05.2025	26.05.2025
4.	26.05.2025	19.08.2025	26.08.2025
5.	26.08.2025	19.11.2025	26.11.2025
6.	26.11.2025	19.02.2026	26.02.2026
7.	26.02.2026	19.05.2026	26.05.2026
8.	26.05.2026	19.08.2026	26.08.2026
9.	26.08.2026	19.11.2026	26.11.2026
10.	26.11.2026	19.02.2027	26.02.2027
11.	26.02.2027	19.05.2027	26.05.2027
12.	26.05.2027	19.08.2027	26.08.2027
13.	26.08.2027	19.11.2027	26.11.2027
14.	26.11.2027	21.02.2028	26.02.2028
15.	26.02.2028	19.05.2028	26.05.2028
16.	26.05.2028	21.08.2028	Dzień Wykupu

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, o kapitale zakładowym: 5000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), 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, o kapitale zakładowym: 1.711.043,00 PLN (milion siedemset jedenaście tysięcy czterdzieści trzy złote i 00/100) wpłaconym w całości, przy czym w zakresie pełnienia funkcji Organizatora Emisji, spełnione są wymogi wynikające za art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;
Aktualizacja Wyceny	ma znaczenie nadane w pkt 17.3;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 1.5 Warunków Emisji;
Data Zabezpieczenia	oznacza **31 grudnia 2030 r.**;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym powstają prawa z Obligacji zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego wskazany w tabeli w pkt 1.12 lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Przydziału	oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 1.8;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczpospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza **5 (piąty)** 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: (a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu; (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się

	odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2;
Dzień Weryfikacji	oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca i 31 grudnia;
Dzień Wykupu	oznacza dzień wskazany w pkt 1.9;
Ewidencja	oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;
Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia	oznacza oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia złożone w formie pisemnej lub równoważnej;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa Emitenta	oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Hipoteka	ma znaczenie nadane w pkt 9.2;
Kapitały Własne	oznacza kapitały własne ujęte w bilansie Emitenta;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Kodeks cywilny, K.c.	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zm.);
Kodeks Spółek Handlowych, K.s.h.	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 18 ze zm.);
Kwota Zatrzymana	ma znaczenie nadane w pkt 5.1.2(iii);
Marża	ma znaczenie nadane w pkt 1.11;
Należność Główna	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;
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 9, Nieruchomość 10 oraz Nieruchomosc 11;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **203/1**, położoną w Mikołajkach, o powierzchni 0,2964 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1M/00023411/2**, której właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 2 oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00048484/6**,

którego właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 3 oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00048564/1**,

którego właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 4 oznacza nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych **584/44** i **584/45**, położone w Przasnyszu przy ul. Dworskiej, o łącznej powierzchni 0,4185 ha, dla których Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00050649/8**,

której właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 5 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **203/36**, położoną w Sierakowie, o powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00065049/0**,

której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;

Nieruchomość 6 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **208**, położoną w Sierakowie, o powierzchni 1,8173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00065265/0**,

której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;

Nieruchomość 7 oznacza nieruchomość stanowiąca 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 Novdom 10;

Nieruchomość 8 oznacza nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **2628/7**, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00066587/9**;

której właścicielem jest spółka Novdom 10;

Nieruchomość 9 oznacza nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych **382/13, 382/14, 382/15** oraz **382/16**, położoną w Mikołajkach, o łącznej powierzchni 0,7094 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1M/00040610/2**,

	której właścicielem jest spółka Novdom 11;
Nieruchomość 10	oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **255/8** (o powierzchni 0,8861 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00012599/5**, której właścicielem jest Emitent;
Nieruchomość 11	oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **255/7** (o powierzchni 0,5864 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00012599/5**, której właścicielem jest Emitent;
Nieruchomość Dodatkowa	oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.8 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 9.2.9 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;
Novdom 10	oznacza spółkę pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000909189, REGON: 389335377, NIP: 7611566272;
Novdom 11	oznacza spółkę pod firmą Novdom 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000902940, REGON: 389041664, NIP: 7611566036;
Obligacje serii A	oznacza 20.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych) o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 2 grudnia 2024 r., dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. *„Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu"* wyemitowanych na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
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;

Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki	ma znaczenie nadane w definicji Pożyczki Podporządkowanej;
Odsetki lub Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 1.11 i pkt 15;
Okresy Odsetkowe	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;
Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.8(vii);
Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.9(vii);
Oświadczenie o Grupie Emitenta	ma znaczenie nadane w pkt 19.3.3;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 13;
Podmiot Zobowiązany	oznacza Emitenta, każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji;
Postanowienia Kwalifikowane	ma znaczenie nadane w art. 49 ust 1 Ustawy o Obligacjach;
Pożyczka Podporządkowana	oznacza pożyczkę, która spełnia następujące kryteria: (i) została wypłacona na rachunek bankowy Emitenta w polskich złotych; (ii) termin spłaty pożyczki przypada nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące po Dniu Wykupu („**Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki**”);

(iii) umowa pożyczki nie dopuszcza możliwości jej spłaty przed Oczekiwanym Terminem Spłaty Pożyczki;

(iv) wierzytelność o zwrot pożyczki jest niezabezpieczona;

(v) łączne koszty pożyczki nie przekraczają 10% w stosunku rocznym;

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

Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (tj. z dnia 16 września 2022 r.; Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. z dnia 10 kwietnia 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.);
Propozycja Nabycia	oznacza składaną przez Emitenta propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach;
Próg Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 5.2;
Rachunek	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Emisji	oznacza rachunek o numerze **17 1130 1017 0020 1483 9920 0003** prowadzony przez: Bank Gospodarstwa Krajowego dla Organizatora Emisji, o którym mowa w pkt 9.4;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Powierniczy	ma znaczenie nadane w pkt 9.5;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
Rejestr Sponsora Emisji	oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów, którym zostały przydzielone Obligacje;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Rzeczoznawca	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 28 czerwca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	ma znaczenie nadane w art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;

Stopa Procentowa	oznacza zmienną stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 15.5, w oparciu o którą będą naliczane Odsetki;
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową Emitenta wskazaną w pkt 1.10 lub inną, która ją zastąpi;
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
Suma Hipoteczna	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.4;
Świadectwo Depozytowe	oznacza: (a) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie, (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; (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;
Uprawnieni Obligatariusze	ma znacznie nadane w pkt 19.3.1;
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. z dnia 21 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.);
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.708 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. z dnia 21 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. z dnia 11 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. z dnia 4 listopada 2022 r.; Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.);
Utrata Kontroli	oznacza sytuację, w której osobami fizycznymi sprawującymi bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Emitentem poprzez posiadane uprawnienia, które wynikają z okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiające wywieranie decydującego wpływu na czynności lub działania podejmowane przez Emitenta, **będą osoby inne niż** Pan Zbigniew Sosnowski (PESEL: 63051712713), Pan Maciej Sosnowski (PESEL: 86071411156) lub Pan Kacper Sosnowski (PESEL: 88070909274);

Większość Obligatariuszy	oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej **51%** Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
Wskaźnik Zabezpieczenia	oznacza stosunek: (i) łącznej wartości Należności Głównych wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji do (ii) sumy wartości wszystkich Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki określonych w ostatnich dostępnych dla Obligatariuszy wycenach powiększonej o wartość środków pieniężnych znajdujących się na Rachunku Powierniczym;
Wskaźnik Zadłużenia	oznacza badany na dany Dzień Weryfikacji stosunek Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do Kapitałów Własnych powiększonych o bieżącą wartość wypłaconych Pożyczek Podporządkowanych;
Zabezpieczenie	oznacza hipotekę, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek 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) jakiejkolwiek 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) jakiejkolwiek 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) jakiejkolwiek 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 Zwołania 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 1 Zarządu Emitenta z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B.

5. CEL EMISJI I PRÓG EMISJI

5.1. Cel emisji

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

(i) refinansowanie obecnego zadłużenia finansowego w postaci Obligacji serii A;

(ii) rozwój działalności operacyjnej Emitenta;

(iii) działalność statutową Emitenta oraz;

(iv) zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych.

5.1.2. Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone na Rachunek Emisji, przy czym:

(i) refinansowanie obecnego zadłużenia finansowego w postaci Obligacji serii A (cel emisji, o którym mowa powyżej) ma nastąpić poprzez nabywanie przez Emitenta Obligacji serii A od obligatariuszy tych obligacji w celu ich umorzenia w zamian za wynagrodzenie (wierzytelność o zapłatę tego wynagrodzenia zwana będzie: „**Wierzytelnością z Serii A**");

(ii) dopuszcza się możliwość potrącenia wierzytelności Emitenta o zapłatę Ceny Emisyjnej z Wierzytelnościami z Serii A przysługującymi Subskrybentom (przypadek, w którym obligatariusz Obligacji serii A jest jednocześnie Subskrybentem);

(iii) środki wpłacone na Rachunek Emisji w zakresie przekraczającym Próg Emisji („**Kwota Zatrzymana**") zostaną przekazane Emitentowi po ziszczeniu się wszystkich poniższych warunków:

(a) po dokonaniu zmiany Warunków Emisji na podstawie pkt 9.2.8, polegającej na dodaniu do katalogu zabezpieczeń hipotek na Nieruchomościach Dodatkowych, tak aby suma wartości wszystkich nieruchomości, na których ustanowiono Hipotekę **była równa lub wyższa** Sumie Hipotecznej, przy czym dla potrzeb określenia wartości nowych Nieruchomości przyjmuje się wartość wskazaną w wycenie danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzonej przez Rzeczoznawcę;

(b) po złożeniu sporządzonego dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej;

(c) po dostarczeniu Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń wypisów aktów notarialnych obejmujących sporządzone dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej oraz potwierdzeniu złożenia przez Emitenta i/lub Podmiot Zobowiązany wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej;

(d) po dokonaniu cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.3.

5.2. **Próg emisji**

5.2.1. Emitent przewiduje próg emisji w wysokości nie niższej niż **20.000.000,00 PLN** (dwadzieścia milionów złotych i 00/100) ("**Próg Emisji**") na podstawie art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

5.2.2. W przypadku nieosiągnięcia Progu Emisji, tj. złożenia przez inwestorów formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji w łącznej wartości nominalnej niższej niż Próg Emisji, emisja nie dochodzi do skutku, a dokonane wpłaty zwracane są inwestorom, którzy ich dokonali.

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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) ww. rozporządzenia.

6.3. Zapis na Obligacje lub przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji składa się na piśmie pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem pkt 6.4.

6.4. Zapis na Obligacje lub przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji mogą zostać złożone w formie elektronicznej.

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 9.3 (*Weksel*);

7.3.2. po sporządzeniu oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki, o których mowa w pkt 9.2.3(i) i po potwierdzeniu złożenia przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego odpowiednich wniosków wieczystoksięgowych o wpis Hipoteki;

7.3.3. przed ustanowieniem pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż wskazane w pkt 7.3.1 i 7.3.2 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, stanowi **Załącznik Umowa AZ**. 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. Hipoteka na Nieruchomościach

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

9.2.1. Obciążenia

Na dzień podpisania Warunków Emisji Nieruchomości od nr 1 do nr 8 są obciążone hipoteką umowną do kwoty 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100) ustanowioną na zabezpieczenie Obligacji serii A – hipoteka ta wygaśnie po spłacie wierzytelności z Obligacji serii A, co stanowi jeden z celów emisji Obligacji, o którym mowa w pkt 5.1. Pozostałe Nieruchomości są wolne od obciążeń.

9.2.2. Wycena przedmiotu Hipoteki

(i) Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298), który sporządził operat szacunkowy w dniu 16 sierpnia 2024 r.;

(ii) Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

(iii) Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

(iv) Nieruchomość 4 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

(v) Nieruchomość 5 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

(vi) Nieruchomość 6 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

(vii) Nieruchomość 7 została poddana wycenie przez Annę Szymanek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2983), który sporządził operat szacunkowy w dniu 27 czerwca 2024 r.;

(viii) Nieruchomość 8 została poddana wycenie przez Annę Krawczyk, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6799), który sporządził operat szacunkowy w dniu 06 września 2023 r.;

(ix) Nieruchomość 9 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298), który sporządził operat szacunkowy w dniu 14 maja 2024r.;

(x) Nieruchomość 10 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800), który sporządził operat szacunkowy w dniu 4 lipca 2024r.;

(xi) Nieruchomość 11 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800), który sporządził operat szacunkowy w dniu 4 lipca 2024r.;

(xii) 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;

(xiii) skróty powyższych wycen stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1**, **Załącznik nr 2, Załącznik nr 3, Załącznik nr 4, Załącznik nr 5, Załącznik nr 6, Załącznik nr 7, Załącznik nr 8, Załącznik nr 9, Załącznik 10 oraz Załącznik 11**;

Łączna wartość powyższych nieruchomości wynikająca z przywołanych powyżej wycen wynosi **27.216.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem milionów dwieście szesnaście tysięcy złotych i 00/100).

9.2.3. 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 Dniu Przydziału, przy czym oświadczenia dla Nieruchomości 10 i Nieruchomości 11 zostaną złożone najpóźniej w terminie do dnia **5 października 2024 r**.;

(c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń:

- skany aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia – w Dniu Przydziału;
- wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia w terminie **3 (trzech) 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 powyższy termin dla danej Nieruchomości Dodatkowej, która została objęta Hipoteką w trybie pkt 9.2.8 i 9.2.9, liczy się od dnia złożenia dla danej

Nieruchomości odpowiednio Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej lub Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej Bis.

9.2.4. Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji, nie wyższej niż **27.000.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („**Suma Hipoteczna**").

9.2.5. Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, z zastrzeżeniem pkt 9.2.1.

9.2.6. Zaspokojenie

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

9.2.7. 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 Sumie Hipotecznej, 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 9.2.3(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.

9.2.8. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki – dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

(i) Na warunkach opisanych w niniejszym pkt 9.2.8 do katalogu zabezpieczeń hipotecznych mogą być dodawane Nieruchomości Dodatkowe;

(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 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,

(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 9.2.8(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 nieruchomości 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 dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie". 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 (10, 11 itp.);

(b) modyfikacji definicji „Nieruchomość" poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość" oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki i tym miejsce trzeba będzie przywołać definicje wszystkich nieruchomości, w tym Nieruchomości Dodatkowej;

(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 9.2.3 - 9.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**");

(viii) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.8 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

9.2.9. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki (inne przypadki niż określone w pkt 9.2.8 powyżej) - zwalnianie nieruchomości spod obciążenia hipotecznego i/lub dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

(i) Na warunkach opisanych w niniejszym pkt 9.2.9, Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie Nieruchomości, przy czym – w zależności od okoliczności i opisanych niżej warunków:

(a) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego może dotyczyć wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości - 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;

(b) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości będzie poprzedzone ustanowieniem hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej Bis lub też nie będzie wymagało ustanowienia takiej hipoteki;

(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) potwierdzenie (zawarte we wniosku, o którym mowa powyżej), iż wszystkie wyceny Nieruchomości są aktualne zgodnie z pkt 17.3;

(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 po uwzględnieniu Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej Bis i uchyleniu Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 1 (jeden);

(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 po uwzględnieniu uchylenia Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 1 (jeden);

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 9.2.9(ii)(d) powyżej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany

złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z pkt (ii) powyżej („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**");

(iv) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej nowej Nieruchomości, 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 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 dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie". Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

(vi) 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 (10, 11 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 zwalniania spod obciążenia Hipoteką i uchylenia skrótu wyceny takiej Nieruchomości jako 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 Bis oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej Bis na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym

zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 9.2.3 - 9.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis**");

(viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.9 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;

(ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

9.2.10. Zmiana Warunków Emisji (inne przypadki niż określone w pkt 9.2.8 i 9.2.9 powyżej) – zwolnienie danej nieruchomości spod obciążenia hipotecznego z uwagi na wpłatę środków na Rachunek Powierniczy

(i) Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie całości lub części Nieruchomości w zamian za przekazanie odpowiednich środków pieniężnych na Rachunek Powierniczy na zasadach określonych poniżej;

(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) potwierdzenie (zawarte we wniosku, o którym mowa powyżej), iż wszystkie wyceny Nieruchomości są aktualne zgodnie z pkt 17.3;

(c) projektu umowy z bankiem, na podstawie której ma być otwarty Rachunek Powierniczy uwzględniający warunki zwolnienia środków wpłaconych na Rachunek Powierniczy, o których mowa w pkt 9.5;

(iii) najpóźniej w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:

(a) dokona przeglądu powyższych dokumentów i zgłosi ewentualne uwagi do projektu umowy Rachunku Powierniczego pod kątem zgodności z warunkami określonymi w pkt 9.5;

(b) w przypadku braku dalszych zastrzeżeń potwierdzi Emitentowi, iż projekt umowy Rachunku Powierniczego jest akceptowalny dla Administratora Zabezpieczeń;

(iv) po otwarciu Rachunku Powierniczego:

(a) egzemplarz podpisanej umowy Rachunku Powierniczego winien zostać przekazany Administratorowi Zabezpieczeń, który zweryfikuje czy treść podpisanej umowy jest zgodna z treścią uprzednio zaakceptowaną przez Administratora Zabezpieczeń w trybie pkt (iii)(b) powyżej – w przypadku pozytywnej weryfikacji Administrator Zabezpieczeń potwierdzi Emitentowi tę okoliczność;

(b) Emitent dokona przelewu środków na Rachunek Powierniczy w kwocie odpowiadającej wartości zwalnianej Nieruchomości (wynikającej z dotychczasowej wyceny albo zaktualizowanej wyceny, o której mowa w pkt (ii)(b) powyżej) („**Kwota Zasilenia**") i na potwierdzenie powyższego przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wyciąg z Rachunku Powierniczego („**Zasilenie Rachunku Powierniczego**");

(v) najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po Zasileniu Rachunku Powierniczego, Administrator Zabezpieczeń:

(a) dokona weryfikacji Zasilenia Rachunku Powierniczego;

(b) w przypadku braku zastrzeżeń, będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki do zmiany Warunków Emisji („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**");

(vi) 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;

zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie". Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

(vii) zmiana Warunków Emisji sprowadza się, w szczególności do usunięcia z definicji „Nieruchomości" danej Nieruchomości, która jest zwalniania spod obciążenia Hipoteką i usunięcia skrótu wyceny takiej Nieruchomości jako załącznika do Warunków Emisji;

(viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.10 może następować wielokrotnie;

(ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.10 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

9.2.11. Promesy

Dla przedsięwzięć deweloperskich, które mają być realizowane na Nieruchomościach od nr 7 do nr 9 oraz Nieruchomościach Dodatkowych i Nieruchomościach Dodatkowych Bis, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do wydawania zgód w rozumieniu art. 25 Ustawy Deweloperskiej na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia lub wydawania promes zawierających zobowiązanie do udzielenia takich zgód („**Zgody**") na następujących warunkach:

(i) powyższe Zgody będą wydawane na wniosek Emitenta kierowany do Administratora Zabezpieczeń, pisemny lub elektroniczny;

(ii) Zgody będą wydawane dla całego danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i w dalszej kolejności dla poszczególnych lokali realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym w przypadku pierwszej Zgody w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego Emitent załączy do przedmiotowego wniosku:

(a) projekt prospektu informacyjnego wraz z wszelkimi niezbędnymi załącznikami w tym: projekt umowy deweloperskiej, harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, projekt zagospodarowania terenu,

(b) zestawienie lokali w danym przedsięwzięciu deweloperskim zawierające oznaczenie poszczególnych lokali wraz z ich powierzchnią oraz ich położenie w danym budynku;

(iii) Emitent będzie zobowiązany niezwłocznie przekazywać Administratorowi Zabezpieczeń:

(a) przyjęty prospekt informacyjny dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i jego dalsze aktualizacje;

(b) aktualizacje zestawienia lokali dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego, o których mowa w pkt (ii)(b) powyżej;

(iv) Zgody dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na:

(a) Nieruchomości 7 i Nieruchomości 8 (*Płońsk, Szkolna*) – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 12-go Okresu Odsetkowego;

(b) Nieruchomości 9 (*Mikołajki*) – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 8-go Okresu Odsetkowego;

(c) Nieruchomości Dodatkowej – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 8-go Okresu Odsetkowego;

Powyższe zasady wydawania zgód/promes stosuje się odpowiednio dla lokali niemieszkalnych realizowanych w ramach opisanych wyżej przedsięwzięć deweloperskich.

9.3. **Weksel**

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

9.3.1. Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**") zostanie wystawiony w terminie do Dnia Przydziału;

9.3.2. Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiejkolwiek 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 równej Sumie Hipotecznej;

(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 poświadczonymi przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta;

9.3.3. 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 kwoty równej Sumie Hipotecznej;

9.3.4. 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;

9.3.5. 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 kwoty równej Sumie Hipotecznej, 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.

9.4. **Cesja Wierzytelności z Rachunku Emisji**

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

9.4.1. 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);

9.4.2. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

9.4.3. Cesja zwrotna

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu wierzytelności z Rachunku Emisji do Emitenta po otrzymaniu sporządzonej dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej i potwierdzeniu złożenia przez Emitenta i/lub Podmiot Zobowiązany wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej we właściwym sądzie.

9.4.4. Zwolnienie Kwoty Zatrzymanej z Rachunku Emisji

Kwota Zatrzymana zostanie przekazana Emitentowi przez Organizatora Emisji na rachunek bankowy Emitenta w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dokonania cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.3 powyżej.

9.5. **Rachunek Powierniczy (*zabezpieczenie przyszłe*)**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez otwarcie rachunku powierniczego w rozumieniu art. 59 Prawa bankowego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 23 października 2023 r. Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm.), na który Emitent będzie mógł wpłacić środki pieniężne, o których mowa w pkt 9.2.10 („**Rachunek Powierniczy**").

9.5.1. Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

(i) Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wszczęciu procedury zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.10, Rachunek Powierniczy zostanie otwarty na podstawie umowy zawartej co najmniej pomiędzy Emitentem jako posiadaczem rachunku i bankiem (ewentualnie przy udziale Administrator Zabezpieczeń), przy czym treść tej umowy winna uwzględniać warunki opisane w pkt 9.5.2 poniżej oraz być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń;

(ii) Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w Dniu Wykupu.

9.5.2. Warunki zwolnienia Kwoty Zasilenia

Umowa Rachunku Powierniczego będzie przewidywać, co następuje:

(i) w terminie **6 (sześciu) miesięcy** od dnia wpłaty przez Emitenta środków na Rachunek Powierniczy („**Okres Decyzji Emitenta**") Emitent będzie miał prawo złożyć wniosek do Administratora Zabezpieczeń, aby Administrator Zabezpieczeń złożył do banku dyspozycję wypłaty środków znajdujących się na Rachunku Powierniczym:

(a) na rachunek bankowy Emitenta w przypadku, gdy w powyższym okresie nastąpi zmiana Warunków Emisji opisana w pkt 9.2.8, skutkująca dodaniem do katalogu zabezpieczeń Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej o wartości (określonej w aktualnej wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, zgodnie z pkt 17.3) równej Kwocie Zasilenia lub wyższej; albo

(b) na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji;

(ii) w przypadku braku złożenia przez Emitenta, któregokolwiek z powyższych wniosków w Okresie Decyzji Emitenta („**Brak Decyzji Emitenta**"), Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony złożyć do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy dyspozycję wypłaty tych środków na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu realizacji wcześniejszego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 14.2;

(iii) niezależnie od powyższych warunków, w przypadku, gdy wszystkie Obligacje staną się wymagalne, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony złożyć dyspozycję do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy o wypłatę znajdujących się tam środków na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu realizacji wykupu Obligacji i wówczas nie będzie zobowiązany do złożenia dyspozycji, o której mowa w pkt (i)(a) powyżej.

9.5.3. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez wypłatę środków znajdujących się na Rachunku Powierniczym na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń lub rachunki bankowe Obligatariuszy.

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 Świadectwo 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 uprawnieniu 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 Wykupu, 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 Świadectwo 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 trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza **60** (sześćdziesiąt) dni; lub

13.3.3. Jakiekolwiek 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 jakąkolwiek 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.

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/których kwota przewyższa jednostkowo lub łącznie **15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100)** 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 którekolwiek 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, informacje lub Aktualizacje Wycen, 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 2024 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 i 00/100).

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 i 00/100) 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 nierzetelna, 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 jakiejkolwiek Pożyczki Podporządkowanej przed Oczekiwanym Terminem Spłaty Pożyczki jeżeli wskutek spłaty danej Pożyczki Podporządkowanej Wskaźnik Zadłużenia będzie miał wartość wyższą niż **1,00** (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.

13.22. **Kwota Zatrzymana**

W terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni nie zostaną spełnione warunki do wypłaty Kwoty Zatrzymanej określone w pkt 5.1.2(iii).

13.23. **Wskaźnik Zabezpieczenia**

W jakimkolwiek dniu w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu wartość Wskaźnika Zabezpieczenia będzie wyższa niż **1 (jeden)**, z zastrzeżeniem zdania następnego. Zdarzenie opisane powyżej nie

będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu jeżeli w terminie **3 (trzech) miesięcy** od dnia publikacji Aktualizacji Wyceny zgodnie z pkt 17.3 (*okres naprawczy*), takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności.

14. OBOWIĄZKOWY WCZEŚNIEJSZY WYKUP. 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:

(i) tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi, wskazanej w zawiadomieniu opisanym w pkt 14.1.1;

(ii) Odsetek naliczonych od wykupowanej części Należności Głównej wyliczonych zgodnie z pkt 14.2 Warunków Emisji oraz

(iii) 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
2,0%	1 – 4
1,5%	5 – 6
1,0%	7 - 8
0,5%	9 - 10
0,0%	11 – 16

14.2. Obligatoryjny częściowy przedterminowy wykup – Amortyzacja

14.2.1. W przypadku:

(i) ustanowienia Rachunku Powierniczego i Zasilenia Rachunku Powierniczego oraz

(ii) Braku Decyzji Emitenta w Okresie Decyzji Emitenta

(powyższe pojęcia zdefiniowane w pkt 9.2.10(iv)(b) oraz 9.5)

Emitent będzie zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji za Kwotę Zasilenia („**Kwota Amortyzacji**") w dniu przypadającym na 12-sty Dzień Roboczy po upływie Okresu Decyzji Emitenta („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**");

14.2.2. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji:

(i) **części Należności Głównej** z każdej niewykupionej Obligacji, w kwocie obliczonej zgodnie z poniższym wzorem:

$$\textbf{Kwota Wykupu} = \frac{\text{Kwota Amortyzacji}}{L}$$

gdzie:

L – oznacza liczbę wszystkich niewykupionych Obligacji na Dzień Ustalenia Praw przed tym Dniem Wcześniejszego Wykupu;

Kwota Wykupu – oznacza kwotę wykupu z Należności Głównej każdej Obligacji, zaokrągloną w dół do pełnego złotego;

(ii) **Odsetek** naliczone od każdej wykupywanej części Należności Głównej zgodnie z pkt 15; oraz

(iii) **Premii** zgodnie z tabelą z pkt 14.1.3 powyżej.

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 x SP x (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. W Warunkach Emisji dla potrzeb ustalania Stopy Procentowej:

Brak Zezwolenia	oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego jego stosowanie jest niemożliwe;
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma pkt 15.5.10, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;
Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego	oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą;
Korekta	oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą

	obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 15.5.8, dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR;
Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez administratora danego wskaźnika lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik;
Podmiot Wyznaczający	oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
Rozporządzenie BMR	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.;
Spread Korygujący	oznacza wartość równą spreadowi korygującemu opublikowanemu przez Bloomberg Index Services Limited (lub przez jego następcę wskazanego lub wybranego przez ISDA) dla zamiany WIBOR na WIRON (dostosowany do terminu odpowiadającego Właściwemu Tenorowi);
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.3 poniżej;
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczany przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
WIRON	oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
WIRON Indeks Jednopodstawowy	oznacza wskaźnik wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę);
Właściwy Tenor	oznacza 3M;

Wskaźnik Alternatywny	oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt 15.5.6 – pkt 15.5.14, który zastępuje WIRON lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach; opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie).

15.5.2. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

15.5.3. W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Płatniczy ustali wysokość Stopy Bazowej. **Stopa Bazowa będzie równa** wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

15.5.4. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.

15.5.5. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Płatniczego, zgodnie z pkt 15.5.6(i), jako stopa składana WIRON, w oparciu o WIRON Indeks Jednopodstawowy, a jeśli nie będzie on dostępny, w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie powiększona o Spread Korygujący.

15.5.6. W przypadku, gdy wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy ani WIRON, nie mogą być ustalone w danym Dniu Roboczym w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON:

(i) WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowanym o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie) ustaloną przez Agenta Płatniczego, zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od (a) do (c):

(a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;

(b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;

(c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.

(ii) Obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w pkt 15.5.10(ii) z uwzględnieniem Spreadu Korygującego zgodnie z pkt 15.5.5.

15.5.7. Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, WIRON lub odpowiednio Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.

15.5.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi

zasadami:

(i) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt 15.5.6(i)(a) oraz pkt 15.5.6(i)(b) powyżej:

(a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(b) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 15.5.6(i)(a) oraz w pkt 15.5.6(i)(b) powyżej, Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 15.5.6(i)(c) powyżej:

(a) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(b) mediana różnic jest ustalana:

- za okres 60 miesięcy przed: dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia;
- biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.

15.5.9. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.

15.5.10. Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednopodstawowy albo Wskaźnik Alternatywny, stosuje się następujące zasady:

(i) jeśli będzie dostępny WIRON Indeks Jednopodstawowy, wtedy stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW	oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem: **SW = [(Index_koniec/Indeks_start)-1] x [365]/d**
Index_koniec	oznacza wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);
Index_start	wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

d	oznacza liczbę dni kalendarzowych pomiędzy datą Index_koniec (wyłącznie) a datą Index_start (włącznie);

Wartość SW zaokrąglamy do [5] miejsca po przecinku.

(ii) jeśli nie będzie dostępny WIRON Indeks Jednopodstawowy, stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW	oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem: **SW =** $\left[\prod_{i=1}^{d_0}\left(1+\frac{RFR_i \times n_i}{365}\right)-1\right]\times\frac{365}{d}$
RFR_i	oznacza wartość WIRON dla dnia referencyjnego i (data wskaźnika);
n_i	oznacza długość okresu obowiązywania WIRON dla dnia „i", tj. liczba dni kalendarzowych pomiędzy Dniem Roboczym „i", a bezpośrednio przypadającym po nim kolejnym Dniu Roboczym;
i	oznacza każdy Dzień Roboczy w okresie rozpoczynającym się 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) i kończący się w Dniu Roboczym przypadającym na 6 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień);
d	oznacza liczbę dni obowiązywania Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego (suma n_i dla i opisanych powyżej);
d_0	dla danego Okresu Odsetkowego oznacza liczbę dni „i";

Wartość SW zaokrąglamy do [5] miejsca po przecinku.

Jeśli w danym Dniu Roboczym nie jest dostępna wartość WIRON, wtedy używamy wartość WIRON z poprzedniego Dnia Roboczego;

15.5.11. Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

15.5.12. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 15.5.7 WIRON lub Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.

15.5.13. Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

15.5.14. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany – zgodnie z pkt 15.5.6 - 15.5.14 - Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

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;

(iii) czy wyliczony Wskaźnik Zabezpieczenia 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 udostępniania 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. **Wyceny**

Emitent zobowiązany jest do aktualizacji wycen poszczególnych przedmiotów Hipoteki w stosunku do wycen, których skróty stanowią załączniki do niniejszych Warunków Emisji, przy czym:

17.3.1. przez aktualizację wyceny rozumie się sporządzenie przez Rzeczoznawcę dla danej nieruchomości nowej wyceny lub potwierdzenie przez Rzeczoznawcę aktualności ostatniej udostępnionej wyceny („**Aktualizacja Wyceny**");

17.3.2. Emitent jest zobowiązany pozyskać i udostępniać Obligatariuszom Aktualizację Wyceny dla danej nieruchomości w terminie 2 (dwóch) tygodni od upływu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia sporządzenia dla danej nieruchomości dotychczas obowiązującej i udostępnionej Obligatariuszom wyceny (lub jej aktualizacji).

17.4. **Sposób udostępniania dokumentów**

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

17.5. **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.

17.6. **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 Rzeczpospolitej Polskiej.

18.1.4. Dopuszczalne jest przesyłanie:

(i) do Emitenta przez Obligatariuszy zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: p.stachelek@novdom.pl, g.chmielewski@novdom.pl oraz 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

00-357 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

00-357 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 ¾ 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 ¾ 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 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 Świadectwo 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 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 Świadectw 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;

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;

21.6. Załącznik nr 5 - skrót wyceny Nieruchomości 5;

21.7. Załącznik nr 6 - skrót wyceny Nieruchomości 6;

21.8. Załącznik nr 7 - skrót wyceny Nieruchomości 7;

21.9. Załącznik nr 8 - skrót wyceny Nieruchomości 8;

21.10. Załącznik nr 9 - skrót wyceny Nieruchomości 9;

21.11. Załącznik nr 10 - skrót wyceny Nieruchomości 10;

21.12. Załącznik nr 11 - skrót wyceny Nieruchomości 11.

Przasnysz, 5 września 2024 r.

W imieniu Emitenta:

Podpisano elektronicznie Andrzej Dąbrowski 2024-09-05

Podpis:

Imię i nazwisko: ***Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu***

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski

Data: 2024.09.05 12:05:56 CEST

Podpis:

Imię i nazwisko: ***Maciej Sosnowski – Członek Zarządu***